

BURKINA FASO

Unité - Progrès - Justice

DECRET N° 2023- 0797 /PRES-TRANS
promulguant la loi n°008-2023/ALT du 20
juin 2023 portant promotion immobilière au
Burkina Faso

**LE PRESIDENT DE LA TRANSITION,
CHEF DE L'ETAT,
PRESIDENT DU CONSEIL DES MINISTRES,**

- Vu** la Constitution ;
- Vu** la Charte de la transition du 14 octobre 2022 ;
- Vu** la lettre n°2023-097/ALT/PRES/SG/DGLCP/DSCACP du 22 juin 2023 du Président de l'Assemblée législative de Transition transmettant pour promulgation la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso ;

DECRETE

- Article 1 :** Est promulguée la loi n°008-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso.
- Article 2 :** Le présent décret sera publié au Journal officiel du Faso.

Ouagadougou, le 03 juillet 2023



Capitaine Ibrahim TRAORE

BURKINA FASO
=====

UNITE-PROGRES-IUSTICE
=====

ASSEMBLEE LEGISLATIVE DE
TRANSITION

IV^E REPUBLIQUE

TROISIEME LEGISLATURE DE TRANSITION

LOI N°008-2023/ALT

PORTANT PROMOTION IMMOBILIERE AU

BURKINA FASO

ASSEMBLEE LEGISLATIVE DE TRANSITION

- Vu la Constitution ;
- Vu la Charte de la Transition du 14 octobre 2022 ;
- Vu la résolution n°001-2022/ALT du 11 novembre 2022 portant validation du mandat des députés ;

a délibéré en sa séance du 20 juin 2023

et adopté la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Section 1 : Objet et champ d'application

Article 1 :

La présente loi a pour objet de régir la promotion immobilière au Burkina Faso.

Article 2 :

La promotion immobilière porte sur les opérations d'édification, de réhabilitation, de rénovation ou d'extension de constructions sur des terrains urbains aménagés, aux fins de vente, de location-vente ou de location simple.

Sont exclues du champ d'application de la présente loi, les opérations d'édification, de réhabilitation, de rénovation ou d'extension de constructions entreprises sur initiative de l'Etat ou des collectivités territoriales, par une personne morale de droit privé autre qu'un promoteur immobilier.

Article 3 :

Les opérations de promotion immobilière ne peuvent se réaliser que sur des terrains urbains aménagés destinés à l'habitation et aux activités connexes.

Les terres rurales et urbaines relevant du domaine public naturel de l'Etat sont exclues de la promotion immobilière.

Article 4 :

Le lotissement, la restructuration ou le remembrement urbain, tels que définis par le code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, aux fins de vente, de location-vente, de location simple, sont des opérations de promotion foncière interdites.

Toutefois, les personnes morales de droit public exerçant la promotion immobilière peuvent faire de la promotion foncière.

Section 2 : Définitions

Article 5 :

Au sens de la présente loi, on entend par :

- activités connexes : activités de commerce, de petite industrie, d'artisanat ainsi que l'installation des services publics indispensables au bon fonctionnement de l'habitat ;
- agrément de promotion immobilière : acte administratif unilatéral accordant des droits, des prérogatives et imposant des obligations à son titulaire dans le cadre de l'exercice de l'activité de la promotion immobilière ;
- édification de bâtiment : construction de bâtiment à usage d'habitation ou à usage autre que d'habitation ;
- extension de construction : ajout d'une construction hors œuvre, à l'existant ;
- logement décent : logement réalisé sur la base de normes minimales acceptables d'espace de vie, de durabilité des matériaux de construction, de sécurité, d'éclairage, de salubrité, d'accès facile à l'eau potable ;
- logement social : logement décent produit avec l'appui de l'Etat ou de la collectivité territoriale ;
- macro-lot : espace, produit d'une opération d'urbanisme, délimité par la voirie principale et/ou secondaire, et devant faire l'objet à nouveau, d'opération d'urbanisme en parcellaires ;
- ouvrage : globalité d'une construction de caractère immobilier avec tous ses éléments constitutifs et d'équipements ;
- produit immobilier : immeuble, pièce ou ensemble de pièces d'un immeuble collectif, construit sur un terrain urbain aménagé, individualisé par un titre foncier ou un bail emphytéotique ;

- promoteur immobilier : personne morale de droit privé agréée, ou personne morale de droit public habilitée, qui réalise une ou plusieurs des opérations visées au premier alinéa de l'article 2 de la présente loi ;
- projet immobilier : document ou ensemble de documents techniques, sous forme d'avant-projet sommaire, comprenant les éléments conceptuels, justificatifs, descriptifs, quantitatifs et financiers des réalisations immobilières projetées ;
- programme immobilier : document conceptuel public, assorti d'objectifs quantifiés, destiné à s'opérationnaliser par la réalisation de plusieurs projets immobiliers ;
- vice rédhibitoire : défaut ou malfaçon grave de construction, pouvant entraîner le dysfonctionnement des installations, et empêchant le bâtiment de remplir l'objet auquel il est destiné. Il s'agit notamment, des problèmes graves de toiture, de structure ou de fondation, menaçant la stabilité du bâtiment.

Section 3 : Conditions générales de promotion immobilière

Article 6 :

L'aménagement des zones de promotion immobilière se fait conformément aux prescriptions des outils de planification urbaine en vigueur.

En dehors des zones urbaines déjà aménagées, et à l'exception des projets ou programmes immobiliers initiés par l'Etat, aucun projet ou programme immobilier ne peut être réalisé dans une commune qui ne dispose pas de document de planification urbaine dûment approuvé.

Article 7 :

Dans le cadre des activités de promotion immobilière, l'Etat et les collectivités territoriales s'obligent à réaliser un sectionnement cadastral de la commune du ressort territorial du projet ou programme immobilier.

Article 8 :

Les zones constituées pour la promotion immobilière sont soumises à un cahier des charges générales et à un cahier des charges spécifiques.

Le cahier des charges générales fait l'objet d'un décret en Conseil des ministres.

Le cahier des charges spécifiques fait l'objet d'un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Article 9 :

La réalisation de tout projet ou programme immobilier requiert le niveau minimal de viabilisation ci-après :

- le bitumage des voies principales, de même que l'ouverture et le rechargement des voies secondaires et tertiaires du site aménagé ;
- le bitumage des principales voies d'accès au site aménagé, le cas échéant ;
- la réalisation des réseaux d'adduction en eau potable, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public et de téléphone ;
- les aménagements paysagers.

Les modalités de viabilisation intégrale des terrains urbains aménagés pour la promotion immobilière sont définies dans le cahier des charges spécifiques.

Article 10 :

Les produits immobiliers réalisés dans le cadre de la promotion immobilière peuvent être individuels ou collectifs, à usage d'habitation ou à usage autre que d'habitation, en vue de la vente, de la location-vente ou de la location simple.

Les produits immobiliers réalisés par les promoteurs immobiliers ne peuvent faire l'objet d'une vente, d'une location-vente ou d'une location simple qu'après délivrance d'un certificat de conformité, par le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Article 11 :

Toute publicité sur les produits immobiliers, quel que soit le canal de communication utilisé, est subordonnée à une autorisation préalable du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Les conditions de délivrance de l'autorisation sont précisées par voie réglementaire.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS D'ACCES ET D'EXERCICE DE L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE

Article 12 :

L'exercice de l'activité de promotion immobilière, sous les formes définies à l'article 16 de la présente loi, est soumis à l'obtention préalable d'un agrément délivré par le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Les personnes morales de droit public, exerçant l'activité de promotion immobilière, sont dispensées de l'obligation d'obtenir un agrément.

Article 13 :

L'agrément de promotion immobilière est délivré pour une durée déterminée.

L'agrément de promotion immobilière peut être renouvelé, suspendu ou retiré par le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Les conditions d'obtention, de renouvellement, de suspension et de retrait de l'agrément de promotion immobilière sont précisées par décret en Conseil des ministres.

Article 14 :

Le promoteur immobilier ne peut ni céder, ni transmettre son agrément.

Toute modification de la forme ou de la raison sociale au cours de ses activités, ainsi que le changement d'un ou de plusieurs associés, induisant un changement de contrôle ou de la détention majoritaire du capital de la société implique l'obligation du renouvellement de l'agrément.

Article 15 :

L'Etat et les collectivités territoriales exercent directement ou à travers les établissements publics ou les sociétés à capitaux publics, l'activité de promotion immobilière.

Article 16 :

Les personnes morales de droit privé exerçant l'activité de promotion immobilière revêtent l'une des formes suivantes :

- société anonyme ;
- société à responsabilité limitée ;
- société par actions simplifiées.

Article 17 :

Pour un même projet immobilier, nul ne peut assumer plus d'une des missions suivantes :

- la promotion immobilière ;
- les études d'urbanisme ;
- le levé d'état des lieux et d'implantation ;
- les études architecturales ;
- les études d'ingénierie ;
- le suivi-contrôle ;
- le contrôle technique ;
- l'entrepreneur de travaux ;
- la mission d'expertise immobilière.

CHAPITRE 3 : MODES D'ACCES AUX TERRAINS URBAINS POUR LA PROMOTION IMMOBILIERE ET MODALITES D'AMENAGEMENT

Section 1 : Modes d'accès aux terrains urbains pour la promotion immobilière

Article 18 :

Les terrains urbains pour l'activité de promotion immobilière sont constitués par l'Etat ou les collectivités territoriales, soit directement, soit à travers les sociétés à capitaux publics ou les établissements publics, sur leurs domaines fonciers ou sur le patrimoine foncier des particuliers.

Article 19 :

Les promoteurs immobiliers peuvent acquérir, pour l'exercice de leurs activités, des terrains urbains aménagés auprès des particuliers disposant d'au moins, un titre d'occupation permanent.

Pour les terrains urbains acquis par les promoteurs immobiliers privés auprès des particuliers, le changement de destination et l'obtention du titre de propriété sont requis, s'il y a lieu.

Article 20 :

L'acquisition en pleine propriété et le bail emphytéotique constituent les modes d'accès aux terrains urbains par les promoteurs immobiliers pour l'activité de promotion immobilière.

Le bail emphytéotique est constaté par acte notarié dans les formes prévues par les lois et règlements en vigueur.

Article 21 :

Les terrains urbains destinés à la promotion immobilière, constitués par l'Etat ou les collectivités territoriales, font l'objet de cession provisoire aux promoteurs immobiliers, conditionnée par l'existence d'un projet immobilier approuvé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Les droits conférés sur cession provisoire, demeurent incessibles jusqu'à cession définitive aux promoteurs immobiliers.

Les conditions et les modalités de la cession provisoire, de la cession définitive et de bail emphytéotique des terrains urbains destinés à la promotion immobilière, constitués par l'Etat, les collectivités territoriales et les promoteurs immobiliers privés, ainsi que le contenu et les procédures d'approbation et de réalisation du projet immobilier, sont fixées par décret en Conseil des ministres.

Article 22 :

L'opération de promotion immobilière est réalisée sur une superficie n'excédant pas cinq hectares par projet et par promoteur immobilier privé, sur tout le territoire national.

Aucune autre cession de terrain aux fins de promotion immobilière, ne peut être accordée à un même promoteur immobilier sans qu'il n'ait atteint 70% du taux d'exécution physique du projet immobilier déjà approuvé.

Section 2 : Modalités d'aménagement des terrains urbains pour la promotion immobilière

Article 23 :

Les terrains urbains constitués par l'Etat ou les collectivités territoriales, pour l'activité de promotion immobilière, sont aménagés en macro-lots ou en parcellaires, par l'Etat ou les collectivités territoriales.

Les macro-lots font l'objet d'opérations d'urbanisme en parcellaires, conformément au cahier des charges générales et au cahier des charges spécifiques des projets et programmes immobiliers.

Article 24 :

Les promoteurs immobiliers aménagent les terrains urbains qu'ils acquièrent auprès des particuliers disposant d'au moins un titre d'occupation permanent.

CHAPITRE 4 : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AUX CONTRATS RELATIFS A L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE

Section 1 : Dispositions communes

Article 25 :

Le promoteur immobilier ou le maître d'ouvrage est tenu, dans le cas d'immeuble collectif, d'établir un règlement de copropriété ainsi qu'un état descriptif de division de l'immeuble, conformément aux textes en vigueur définissant le statut de la copropriété au Burkina Faso.

Article 26 :

Les différents types de contrat relatif à l'activité de promotion immobilière comportent l'origine du droit réel immobilier du terrain, le numéro d'immatriculation du terrain, les références de l'arrêté d'approbation du projet immobilier, les références de l'autorisation de lotir, s'il y a lieu.

Article 27 :

Les différents contrats doivent comporter des clauses sur les pénalités de retard et la révision des prix.

Les modes de calcul des pénalités de retard, les conditions et la formule de révision des prix sont fixés dans le cahier des charges générales et spécifiques.

Section 2 : Droits et obligations dans le contrat de promotion immobilière

Article 28 :

Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel, une personne, dite promoteur immobilier, s'oblige envers une autre personne, appelée maître d'ouvrage, à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices, ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

Article 29 :

Avant la conclusion d'un contrat de promotion immobilière, le promoteur immobilier souscrit :

- une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ;
- une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement ;
- une assurance pour la responsabilité civile.

Article 30 :

Le contrat de promotion immobilière confère au promoteur immobilier, le pouvoir de conclure les contrats, de réceptionner les travaux, de liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître d'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du projet.

Toutefois, le promoteur immobilier n'engage le maître d'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans un acte séparé. Dans ce cas, le maître d'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom, par le promoteur immobilier, en vertu des pouvoirs que ce dernier tient de la loi ou de la convention.

Article 31 :

Le promoteur immobilier ne peut se substituer un tiers, dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître d'ouvrage, sans l'accord écrit de celui-ci.

Si avant l'achèvement du projet, le maître d'ouvrage cède ses droits qu'il a sur le promoteur immobilier, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, activement et passivement, dans l'ensemble du contrat.

Les mandats spéciaux donnés au promoteur immobilier se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

Article 32 :

Le promoteur immobilier est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître d'ouvrage.

Article 33 :

Le promoteur immobilier est notamment responsable, de plein droit, envers le maître d'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le promoteur immobilier prouve que les dommages proviennent d'un cas de force majeure.

Article 34 :

La mission du promoteur immobilier ne s'achève à la livraison de l'ouvrage que si les comptes de construction, d'aménagement paysager, d'équipements et de mise en œuvre du plan de gestion environnementale et sociale ont été définitivement arrêtés entre le maître d'ouvrage et le promoteur, le tout, sans préjudice des actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître d'ouvrage contre le promoteur immobilier.

Article 35 :

Le redressement judiciaire ou la liquidation des biens du promoteur immobilier n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Section 3 : Droits et obligations dans la vente d'immeuble à construire

Paragraphe 1 : Dispositions communes

Article 36 :

La vente d'immeuble à construire est un contrat par lequel, le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé.

La vente d'immeuble à construire peut être conclue, à terme ou en l'état futur d'achèvement, entre le promoteur immobilier ou le maître d'ouvrage d'une part, et l'acquéreur d'autre part.

Article 37 :

La vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement est un contrat par lequel, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur, ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions y existantes.

Article 38 :

La vente à terme d'immeuble est un contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement. L'acquéreur s'engage à en prendre livraison et à payer le prix à la date de livraison.

Article 39 :

La cession par l'acquéreur, des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire, substitue de plein droit, le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le promoteur immobilier ou le maître d'ouvrage.

Si la vente a été assortie d'un mandat spécifique, celui-ci se poursuit entre le promoteur immobilier ou le maître d'ouvrage et le cessionnaire.

Ces dispositions s'appliquent à toute mutation volontaire ou forcée, entre vifs ou à cause de mort.

Article 40 :

Le promoteur immobilier, vendeur d'un immeuble à construire, est tenu, à compter de la réception des travaux, aux obligations dont les ingénieurs, architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat d'entreprise, sont eux-mêmes tenus.

Il n'y a pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le promoteur immobilier s'oblige à réparer les dommages.

Article 41 :

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un délai de deux ans suivant la découverte desdits vices, constatée par tous moyens.

Article 42 :

En cas de défaillance du promoteur immobilier ou du maître d'ouvrage dans la vente d'immeuble à construire, celui-ci est tenu à un paiement de dommages et intérêts à l'acquéreur.

Paragraphe 2 : Vente à terme d'immeuble

Article 43 :

Dans la vente à terme d'immeuble, il peut être admis des dépôts de fonds, lesquels sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acquéreur, sauf pour le paiement du prix.

Article 44 :

Dans la vente à terme d'immeuble, le transfert de propriété s'opère de plein droit, par la constatation par acte authentique, de l'achèvement de l'immeuble et produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.

La prise de possession a lieu à la date de paiement du prix par l'acquéreur.

Article 45 :

Dans la vente à terme d'immeuble, en cas de désistement ou de défaillance de l'acquéreur, la somme constituée en dépôt, le cas échéant, ne lui sera restituée qu'après déduction de tous les frais et dommages occasionnés dûment justifiés ; sans toutefois, que le montant n'excède un plafond fixé dans le contrat.

En l'absence de dépôt de fonds, l'acquéreur s'expose aux sanctions prévues par les dispositions en la matière.

Paragraphe 3 : Vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement

Article 46 :

Dans la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, en cas de désistement ou de défaillance de l'acquéreur, l'avance ne lui sera remboursée qu'après déduction de tous les frais et dommages occasionnés dûment justifiés ; sans toutefois, que le montant n'excède un plafond fixé dans le contrat.

Article 47 :

Dans la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, la prise de possession par l'acquéreur a lieu à la date de la réception provisoire des travaux.

Section 4 : Droits et obligations dans la vente d'immeuble construit

Article 48 :

Le vendeur d'un immeuble construit ne peut être déchargé des vices apparents de construction, avant l'expiration d'un délai de deux ans après la prise de possession par l'acquéreur.

Il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Article 49 :

Le vendeur d'un immeuble construit reste tenu, seul, à compter de la date de prise de possession par l'acquéreur, des obligations de la garantie décennale.

Il n'y a pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages.

Article 50 :

L'action résultant des vices rédhibitoires est intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans suivant la découverte desdits vices, constatés par tous moyens.

Article 51 :

Le contrat de vente d'immeuble construit est passé en la forme authentique.

Section 5 : Droits et obligations dans le bail à réhabilitation ou de rénovation d'immeuble

Article 52 :

Le bail à réhabilitation d'immeuble est un contrat de bail par lequel, le promoteur immobilier s'engage à réaliser dans un délai déterminé, des travaux de réhabilitation sur l'immeuble du propriétaire et à le conserver en

bon état d'entretien et de réparation de toute nature, en vue de louer ledit immeuble pendant la durée du bail.

Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

Article 53 :

Le bail de rénovation d'immeuble est un contrat de bail par lequel, le promoteur immobilier s'engage à réaliser dans un délai déterminé, des travaux de rénovation sur l'immeuble du propriétaire et à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature, en vue de louer ledit immeuble pendant la durée du bail.

Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

Article 54 :

Le bail à réhabilitation ou de rénovation d'immeuble est consenti pour une durée minimale de dix-huit ans entre le promoteur immobilier et le bailleur. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Au terme du bail à réhabilitation ou de rénovation d'immeuble, le promoteur immobilier est tenu de restituer au bailleur, l'immeuble libre de location et d'occupation.

Les améliorations réalisées sur l'immeuble bénéficient au bailleur, sans indemnisation.

Article 55 :

Le bail à réhabilitation ou de rénovation d'immeuble précise la répartition des charges en fin de bail et le sort des avances et provisions appelées pendant la durée du bail à réhabilitation ou de rénovation ainsi que les régularisations de charges intervenant après la fin du bail.

Article 56 :

Tout bail à réhabilitation ou de rénovation d'immeuble est fait en la forme authentique.

Article 57 :

Le promoteur immobilier supporte seul, pendant la durée du bail, toutes les charges nécessitées par l'immeuble.

Article 58 :

Le bail à réhabilitation ou de rénovation d'immeuble confère au promoteur immobilier un droit réel immobilier. Ce droit, distinct de l'immeuble, peut faire l'objet d'hypothèque. Il est cessible et saisissable dans les conditions prescrites par la législation en vigueur.

Article 59 :

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à l'extension de construction d'immeuble sur des terrains aménagés et mis à bail.

CHAPITRE 5 : COOPERATIVE DE LOGEMENT SOCIAL

Article 60 :

Il est créé une coopérative de logement social pour promouvoir le logement social au profit de ses membres.

Outre les dispositions de la présente loi, les dispositions spécifiques de la coopérative de logement social sont précisées par voie réglementaire.

Article 61 :

La coopérative de logement social est une association de personnes fondée sur le principe d'union, de solidarité et d'entraide mutuelle dont les membres sont volontairement regroupés pour la réalisation de logements sociaux à leur propre profit.

Article 62 :

La coopérative de logement social a pour objet de produire exclusivement, des logements sociaux au profit de ses membres, sur des terrains urbains aménagés mis à sa disposition par l'Etat ou la collectivité territoriale.

Les membres de la coopérative de logement social doivent remplir les conditions d'éligibilité au logement social.

Les conditions d'éligibilité au logement social sont précisées par voie réglementaire.

Article 63 :

Nul ne peut être membre de plus d'une coopérative de logement social, ni bénéficiaire de plus d'un logement social sur toute l'étendue du territoire national.

Article 64 :

Outre le récépissé de déclaration d'existence, la coopérative de logement social doit disposer d'un agrément de coopérative de logement social délivré par le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, pour la réalisation des projets de logements sociaux.

Article 65 :

L'agrément de coopérative de logement social est délivré pour une durée déterminée.

L'agrément de coopérative de logement social peut être renouvelé, suspendu ou retiré par le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Les conditions d'obtention, de renouvellement, de suspension et de retrait de l'agrément de coopérative de logement social sont précisées par voie réglementaire.

Article 66 :

La coopérative de logement social est propriétaire du terrain sur lequel sont construits les logements et en assume la responsabilité. Après cession, les membres bénéficiaires sont titulaires d'un droit de propriété sur leur logement, assortie d'une clause de rétrocession au profit de la coopérative de logement social.

La coopérative de logement social élabore un règlement de copropriété ainsi qu'un état descriptif de division de ses immeubles pour la gestion.

Article 67 :

Les logements attribués aux membres de la coopérative de logement social ne peuvent être rétrocédés qu'à la coopérative, en cas d'aliénation, après évaluation du bâtiment.

Article 68 :

Le logement social acquis dans le cadre d'une coopérative de logement social ne peut être cédé à un tiers ; le cas échéant, la cession à tiers est nulle.

Le logement est rétrocédé de plein droit à la coopérative de logement social moyennant paiement du juste prix.

Le logement social ne peut être modifié que dans les conditions définies par voie réglementaire.

Article 69 :

L'attributaire du logement social dans le cadre de la coopérative de logement social est tenu d'y résider, soi-même, ou son conjoint, ses ascendants ou descendants.

Article 70 :

L'Etat et la collectivité territoriale exercent un droit de contrôle sur les activités de la coopérative de logement social.

Les modalités du contrôle sont fixées par voie réglementaire.

CHAPITRE 6 : AVANTAGES LIES A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Article 71 :

Le promoteur immobilier et la coopérative de logement social bénéficient de garanties et d'avantages prévus par les textes en vigueur.

Article 72 :

Les avantages particuliers dont peuvent bénéficier les sociétés de promotion immobilière de droit public ou privé, pour la réalisation de logements

sociaux sur les terrains constitués par l'Etat ou la collectivité territoriale sont :

- la minoration du coût du terrain, assortie d'une clause d'interdiction de vente à tiers et d'une clause de rétrocession à l'Etat ou à la collectivité territoriale ;
- la cession gratuite de terrains, assortie d'une clause de réserve de propriété au profit de l'Etat ou de la collectivité territoriale ;
- l'exonération du paiement des frais d'enregistrement des actes.

Article 73 :

La minoration du coût du terrain du domaine privé immobilier de l'Etat ou des collectivités territoriales, prévue à l'article 72 ci-dessus varie en fonction du lieu d'investissement, du coût de viabilisation et du projet immobilier.

Article 74 :

Le promoteur immobilier, pour la réalisation de logements sociaux, bénéficie d'avantages spécifiques, notamment fiscaux, pour l'acquisition des principaux matériaux de construction en vue de la réalisation de son projet immobilier.

Ces avantages fiscaux sont fixés, chaque année, dans la loi de finances et tiennent compte des fluctuations économiques des coûts des principaux matériaux de construction du moment.

La liste des principaux matériaux de construction est précisée par voie réglementaire.

Article 75 :

Les promoteurs immobiliers disposant de terrains urbains acquis par eux-mêmes, sont éligibles aux bénéfices des avantages prévus par la présente loi, s'ils prévoient y réaliser des logements sociaux.

Article 76 :

Des avantages spécifiques peuvent être accordés aux promoteurs immobiliers pour la période de réalisation et en proportion de leur projet immobilier.

Article 77 :

Les avantages particuliers et spécifiques accordés aux promoteurs immobiliers aux articles 72, 74 et 76 ci-dessus visés ont pour contrepartie la production de logements sociaux au profit de l'Etat ou de la collectivité territoriale.

Les modalités d'attribution des avantages particuliers et spécifiques sont précisées par voie réglementaire.

Article 78 :

Sans préjudice des sanctions prévues au chapitre 7 de la présente loi, le non-respect par le promoteur immobilier ou la coopérative de logement social, des engagements, entraîne le retrait des avantages accordés aux articles 72, 74 et 76 ci-dessus.

CHAPITRE 7 : REPRESSION DES INFRACTIONS

Section 1 : Recherche et constatation des infractions

Article 79 :

Sans préjudice des dispositions du code de procédure pénale, ont compétence pour rechercher et /ou constater les infractions aux dispositions de la présente loi :

- les agents assermentés, mandatés par le ministère en charge de l'urbanisme et de la construction ;
- tout autre agent assermenté habilité.

Article 80 :

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les agents assermentés mandatés par le ministère en charge de l'urbanisme et de la construction et les autres agents assermentés visés à l'article 79 ci-dessus procèdent aux constats et en dressent procès-verbal.

Ils peuvent, à tout moment, visiter les travaux en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des travaux.

Ce droit de visite peut aussi être exercé après achèvement des travaux.

Article 81 :

Les procès-verbaux dressés par les agents habilités, à la suite de la constatation des infractions, sont transmis, dans un délai de soixante-douze heures, à l'autorité dont ils relèvent et qui, au besoin, saisit le ministère public.

Toute personne qui justifie d'un intérêt direct et personnel peut se faire communiquer, à ses frais, une copie du procès-verbal ou du dossier afin de pourvoir à la protection de ses droits.

La copie ne peut lui être refusée.

Les procès-verbaux font foi jusqu'à preuve du contraire.

Article 82 :

En cas de réalisation de travaux en violation des dispositions en vigueur en matière d'urbanisme et de construction, l'agent chargé du contrôle peut, tant que l'autorité judiciaire n'est pas saisie, ordonner l'arrêt des travaux par une décision administrative motivée.

La décision administrative motivée est matérialisée sur le terrain par des mentions appropriées et visibles.

Article 83 :

Dans l'exercice de leur mission, les agents commis pour le contrôle et la constatation des infractions peuvent requérir la force publique.

Article 84 :

En cas d'infraction, les frais d'expertise en vue de déterminer le montant des investissements incombent à la personne mise en cause.

Article 85 :

A l'exception des infractions en matière fiscale et environnementale, le ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, lorsqu'une infraction est constatée, a la possibilité de transiger.

La transaction met fin à toute poursuite ou procédure pénale déjà entreprise et interdit d'en initier pour les mêmes faits.

En cas d'échec de la transaction, le dossier est transmis au procureur du Faso compétent pour suite à donner.

Un décret en Conseil des ministres détermine le barème, les conditions et les modalités de la transaction.

Section 2 : Infractions et sanctions

Article 86 :

Quiconque exerce l'activité de promotion immobilière sans agrément, est puni d'une peine d'emprisonnement de cinq à dix ans et d'une peine d'amende de cent millions (100 000 000) de francs à l'hectare de terrain aménagé et la moitié du montant des investissements réalisés.

Article 87 :

Quiconque entreprend ou réalise une opération de lotissement ou de restructuration, dans le cadre de la promotion immobilière, sans autorisation préalable, est puni d'une peine d'emprisonnement de cinq à dix ans et d'une peine d'amende de cent millions (100 000 000) de francs à l'hectare de terrain aménagé.

Article 88 :

Est puni d'une peine d'emprisonnement de deux à sept ans et d'une peine d'amende de un million (1 000 000) de francs par parcelle remembrée, quiconque réalise un remembrement urbain, sans autorisation préalable.

Article 89 :

Est puni d'une peine d'emprisonnement de cinq à dix ans et d'une peine d'amende de dix millions (10 000 000) de francs par parcelle vendue, quiconque vend une parcelle nue d'une opération de promotion foncière irrégulière ou d'une opération de promotion immobilière.

Article 90 :

Est complice de l'infraction prévue à l'article 86 de la présente loi et puni des mêmes peines, le maître d'ouvrage, le géomètre, le topographe, l'urbaniste,

l'architecte, l'ingénieur, l'entrepreneur qui exécute les travaux, tout autre maître d'œuvre, tout titulaire de droit foncier ou toute autre personne, qui concourt ou facilite l'exercice de l'activité de promotion immobilière sans agrément ou la réalisation de la promotion foncière irrégulière.

Article 91 :

Les peines prévues aux articles 86 et 87 de la présente loi, sont prononcées pour toute société de promotion immobilière ou toute coopérative de logement social, qui entreprend ou réalise, un projet immobilier non approuvé ou sans changement de destination du terrain, s'il en est requis.

Article 92 :

Toute société de promotion immobilière qui réalise un projet immobilier sans titre d'occupation légale préalable est punie d'une peine d'amende égale au double des investissements réalisés.

Tout dirigeant de droit ou de fait de société immobilière qui facilite, réalise, ordonne ou autorise la réalisation d'un projet immobilier sans titre d'occupation légale préalable, est puni d'une peine d'emprisonnement de cinq à dix ans et d'une peine d'amende de dix millions (10 000 000) de francs à cinquante millions (50 000 000) de francs par hectare aménagé.

Article 93 :

Tout promoteur immobilier ou coopérative de logement social qui entreprend, implante, modifie ou fait entreprendre, implanter ou modifier, des constructions sans les actes de construire requis, en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est puni d'une peine d'amende de deux cent mille (200 000) francs à deux millions (2 000 000) de francs par ouvrage implanté.

Les constructeurs ou toute autre personne ayant concouru à l'exécution physique desdites constructions, sont punis des mêmes peines.

Article 94 :

Dans les cas prévus aux articles 86, 87, 88 et 89 de la présente loi, l'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement, une activité de promotion immobilière est en outre prononcée.

Article 95 :

Est puni d'une peine d'emprisonnement de six mois à deux ans et d'une peine d'amende de vingt millions (20 000 000) de francs à cinquante millions (50 000 000) de francs, tout dirigeant ou administrateur de société de promotion immobilière qui réalise ou fait réaliser un acte de publicité à des fins commerciales dans l'activité de promotion immobilière, sans autorisation préalable du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Est puni des peines prévues à l'alinéa 1 du présent article, quiconque réalise un acte de publicité dans l'activité de promotion immobilière, sans autorisation préalable du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction.

Article 96 :

Est puni d'une peine d'emprisonnement de deux à sept ans et d'une peine d'amende égale au double des avantages à lui accordés, quiconque réalise des logements sans respect du quota de logements sociaux, sans préjudice de l'obligation de réaliser lesdits logements sociaux, conformément au quota défini.

Article 97 :

Est puni d'une peine d'emprisonnement de cinq à dix ans et d'une peine d'amende égale au triple du montant des avantages accordés pour la réalisation des logements sociaux, quiconque bénéficie desdits avantages sans réaliser les logements sociaux prévus.

Article 98 :

La réalisation d'opérations de promotion foncière par les personnes physiques ou personnes morales de droit privé est punie d'une peine d'emprisonnement de cinq à dix ans et d'une peine d'amende de cent millions (100 000 000) de francs à l'hectare de terrain aménagé et du double du montant des parcelles vendues.

Article 99 :

Tout promoteur immobilier qui ne respecte pas le niveau de viabilisation prévu dans les cahiers des charges générales et spécifiques, est puni d'une peine d'amende égale au double du coût de viabilisation.

Article 100 :

L'autorité administrative compétente pour la délivrance du permis de construire peut ordonner la démolition des constructions édifiées en violation des dispositions applicables et la remise en état initial des lieux, aux frais du contrevenant.

Article 101 :

Est puni d'une peine d'amende de deux millions (2 000 000) de francs à cinq millions (5 000 000) de francs, quiconque modifie son logement social sans autorisation préalable.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

Article 102 :

Les dispositions de la présente loi, relatives à la coopérative de logement social, s'appliquent à tout logement social.

Article 103 :

A la date d'entrée en vigueur de la présente loi, tout projet immobilier en phase d'instruction, d'approbation ou en attente d'une autorisation de lotir est régi par les dispositions de la présente loi.

Article 104 :

La mise en œuvre de la présente loi fait l'objet d'un suivi permanent et d'une évaluation participative, après une période de cinq ans à compter de son entrée en vigueur.

Article 105 :

La présente loi abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment :

- les articles 35, 37, 38, 44 et 54 alinéa 2 de la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso ;
- la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso ;
- la définition de la promotion immobilière contenue à l'article 4 et les dispositions de l'article 190 de la loi n°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ainsi que les articles 335 à 344, 405 à 415 et 434 du décret n°2014-481/PRES/PM/MATD/MEF/MUH du 03 juin 2014 déterminant les conditions et les modalités d'application de la loi n°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso.

Article 106 :

La présente loi sera exécutée comme loi de l'État.

Ainsi fait et délibéré en séance publique
à Ouagadougou, le 20 juin 2023

Le Président


Dr Ousmane BOUGOUMA

Le Secrétaire de séance


Linda Gwladys KANDOLO

