*BURKINA FASO*

*LA PATRIE OU LA MORT, NOUS VAINCRONS !*

*ASSEMBLEE DES DEPUTES DU PEUPLE*

*IVème REPUBLIQUE*
*PREMIERE LEGISLATURE*

# *LOI N° 014/96/ADP*

## *PORTANT REORGANISATION AGRAIRE ET FONCIERE AU BURKINA FASO*

***L'ASSEMBLEE DES DEPUTES DU PEUPLE***

*VU la Constitution ;*

*VU la Résolution n°01/92/ADP du 17 juin 1992, portant validation du mandat des députés*

*A délibéré en sa séance du 23 mai 1996 et adopté la loi dont la teneur suit :*

# PREAMBULE

Le Burkina Faso, pays soudano-sahélien enclavé, demeure un pays agricole arriéré et connaît de nombreuses contraintes dans les domaines agraires et fonciers :

- difficultés d'assurer l'autosuffisance alimentaire malgré la prédominance des activités agro-pastorales pratiquées par près de 90 % de la population ;

- dégradation des conditions écologiques aggravées par les effets conjugués de la crise économique et de la croissance démographique ;

- état embryonnaire du secteur industriel qui ne génère pas suffisamment d'emplois permettant de réduire la pression sur les ressources naturelles ;

- migrations non organisées, transhumance incontrôlée des troupeaux entraînant des conflits entre autochtones et migrants et entre agriculteurs et éleveurs ;

- difficultés de gestion moderne du domaine foncier national au regard des réalités socio-culturelles, historiques et économiques.

De ce qui précède, la juste solution de la question agraire qui repose sur la terre, support essentiel de toute activité humaine, est un impératif pour le développement harmonieux de notre peuple.

Aussi, la présente loi dont le préambule fait partie intégrante, a été élaborée pour servir de source d'inspiration de tous les actes qui seront posés et de tous les textes qui seront pris pour répondre aux aspirations profondes de notre peuple au développement et au progrès.

# TITRE I : DU CHAMP D'APPLICATION

**Article 1er** : La présente loi détermine les principes fondamentaux de l'aménagement du territoire, de la gestion des terres rurales et urbaines, du régime de l'eau, des forêts, de la faune, des pêches, des substances de carrière et de mines, ainsi que de la réglementation des droits réels immobiliers.

# TITRE II : DE LA CREATION ET DE LA DEFINITION DU DOMAINE FONCIER NATIONAL

**Article 2** : Il est créé un domaine foncier national du Burkina Faso.

**Article 3** : Le domaine foncier national est constitué de toutes les terres et des biens immeubles ou assimilés cités à l'article 34 ci-dessous situés dans les limites du territoire national et de ceux acquis par l'Etat et les autres collectivités publiques à l'étranger.

**Article 4 :** Le domaine foncier national est de plein droit propriété de l'Etat.

**Article 5** : Certaines terres du domaine foncier national peuvent être cédées à titre de propriété privée aux personnes physiques ou morales dans les conditions fixées par la présente loi. Les terres ainsi cédées cessent d'être propriété de l'Etat.

**Article 6** : L'Etat peut procéder à des expropriations pour cause d'utilité publique, dans les conditions fixées par la présente loi.

# TITRE III : DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

**Article 7** : L'aménagement du territoire est une politique de planification spatiale qui vise à assurer un développement harmonieux de l'espace national par une meilleure répartition des populations et des activités en tenant compte :

- des contraintes et des potentialités du milieu naturel ;
- des capacités humaines et techniques ;
- des nécessités économiques nationales ;
- des interactions et des spécificités socio-économiques régionales ;
- de la protection de l'environnement .

On distingue des aménagements urbains et des aménagements ruraux.

**Article 8** : L'aménagement du territoire distingue deux catégories de zones :

- les zones urbaines destinées essentiellement à l'habitation et aux activités connexes ;
- les zones rurales dans lesquelles s'exercent les activités agricoles, forestières, pastorales, piscicoles et minières.

## CHAPITRE I : DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT

**Article 9** : L'aménagement du territoire défini à l'article 7 ci-dessus se fait sur la base de quatre (4) types de schéma dont l'application est déclarée d'utilité publique. Ce sont :

- le schéma national d'aménagement du territoire ;
- le schéma régional d'aménagement du territoire ;
- le schéma provincial d'aménagement du territoire ;
- le schéma directeur d'aménagement.

Tout aménagement d'une partie du territoire doit faire l'objet d'un schéma conforme au schéma national d'aménagement du territoire.

Tout changement de destination de terrain doit être approuvé par un décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'aménagement du territoire en concertation avec le ministre en charge du secteur.

### SECTION I : DU SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

**Article 10** : Le schéma national d'aménagement du territoire est un instrument de planification à long terme. Il détermine :

- la destination générale des terres situées dans les limites du territoire national ;

- la nature et la localisation des grands équipements d'infrastructures sur l'ensemble du territoire national.

**Article 11 :** Le projet de schéma national d'aménagement du territoire est élaboré par le Ministère chargé de l'aménagement du territoire en collaboration avec les différents départements ministériels.

**Article 12** : Le schéma national d'aménagement du territoire est approuvé par la loi. Il donne lieu à révision dans la même forme.

## SECTION II : DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

**Article 13** : Le schéma régional d'aménagement du territoire est un instrument de planification à long terme qui traduit les orientations générales du schéma national d'aménagement du territoire à l'échelle de la région. Il doit être conforme au schéma national d'aménagement du territoire .

**Article 14** : Le projet de schéma régional d'aménagement du territoire est élaboré par la direction régionale du ministère chargé de l'aménagement du territoire en collaboration avec les services techniques compétents.

**Article 15** : Le schéma régional d'aménagement du territoire est approuvé par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'aménagement du territoire. Il peut faire l'objet de révision dans la même forme.

## SECTION III : DU SCHEMA PROVINCIAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

**Article 16** : Le schéma provincial d'aménagement du territoire traduit les orientations du schéma régional d'aménagement du territoire au niveau de la Province. Il doit être conforme au schéma régional d'aménagement du territoire .

**Article 17 :** Le projet de schéma provincial d'aménagement du territoire est élaboré par la direction provinciale du ministère chargé de l'aménagement du territoire en collaboration avec les services techniques compétents.

**Article 18 :** Le schéma provincial d'aménagement du territoire est adopté et révisé dans les mêmes formes que celles décrites à l'article 15 ci-dessus.

## SECTION IV : DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT

**Article 19** : le schéma directeur d'aménagement est un instrument de planification à moyen et long termes. Il permet de fixer les orientations fondamentales d'occupation et d'utilisation des terres et les objectifs d'aménagement d'un espace donné. Il doit être conforme aux schémas national, régional et provincial d'aménagement du territoire .

**Article 20** : Le projet de schéma directeur d'aménagement est élaboré par les ministères chargés du secteur concerné par l'aménagement.

**Article 21** Le schéma directeur d'aménagement est approuvé et révisé dans les mêmes formes que celles décrites à l'article 15 ci-dessus.

## CHAPITRE II : DES STRUCTURES D'AMENAGEMENT

**Article 22** : Il est créé une commission nationale, des commissions régionales et des commissions provinciales d'aménagement du territoire.

**Article 23** : La commission nationale d'aménagement du territoire est chargée :

- de l'examen et de l'adoption de l'avant-projet de schéma national, des projets de schémas régionaux, des projets provinciaux d'aménagement du territoire et de schémas directeurs d'aménagement ;

- du suivi et de la mise à jour périodique desdits schémas.

**Article 24** : La commission régionale d'aménagement du territoire est chargée d'examiner et de donner son avis sur tous les projets de schémas d'aménagement concernant la région.

**Article 25** : La commission provinciale d'aménagement du territoire est chargée d'examiner et de donner son avis sur les avant-projets de schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme des villes et localités et de donner son avis sur tout projet d'aménagement intéressant la province.

**Article 26** : L'organisation, la composition et le fonctionnement de la commission nationale , des commissions régionales et des commissions provinciales d'aménagement du territoire sont fixés par décret pris en conseil des ministres.

## CHAPITRE III : DES CONDITIONS D'AMENAGEMENTS URBAINS ET RURAUX

### SECTION I : DES AMENAGEMENTS URBAINS

**Article 27** : Les zones urbaines à aménager sont déterminées par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme. Les différents types d'interventions à mener sont : le lotissement, la restructuration, le remembrement, la rénovation et la restauration.

**Article 28** : Les ministères chargés de l'administration du territoire, de l'environnement et de l'urbanisme doivent chacun en ce qui le concerne, préalablement à tout aménagement de villes et localités, procéder à la détermination de leurs limites administratives, à l'étude d'impact sur l'environnement et à l'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Les localités situées à proximité d'une ville peuvent être incluses dans le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de celle-ci.

**Article 29** : Les procédures d'élaboration des divers plans de détails relatifs à ces différents types d'interventions sont précisées par décret pris en conseil des ministres.

### SECTION II : DES AMENAGEMENTS RURAUX

**Article 30** : Les zones rurales à vocation agricole, pastorale, forestière, faunique, hydraulique et piscicole sont déterminées par le schéma national, les schémas régionaux et provinciaux d'aménagement du territoire et les schémas directeurs d'aménagement.

**Article 31** : Les ministères chargés de l'agriculture, de l'élevage, des forêts, de la faune, des pêches, de l'environnement et de l'hydraulique doivent, préalablement à l'aménagement de l'espace rural, procéder à l'évaluation des terres et à une étude d'impact sur l'environnement.

**Article 32** : Les types et conditions d'aménagement des zones à vocation agricole, pastorale, forestière, faunique, hydraulique et piscicole sont précisés par décret pris en conseil des ministres.

# TITRE IV : DE LA GESTION DU DOMAINE FONCIER NATIONAL

## CHAPITRE I : DES PRINCIPES GENERAUX DE GESTION DU DOMAINE FONCIER NATIONAL

**Article 33** : Le ministère chargé des domaines assure la gestion du domaine foncier national. Le ministère chargé du cadastre procède à la mise en place dudit cadastre dans les zones urbaines et rurales.

Le ministère chargé de l'environnement veille à la lutte contre les pollutions et nuisances provenant des activités des particuliers et des collectivités publiques.

**Article 34** : Certains biens immeubles du domaine foncier national, en raison de leur nature, de leur destination et de leur affectation, bénéficient de mesures particulières de gestion et de protection. Ce sont :

1) les cours d'eau et leurs lits, les sources et leurs dépendances, les lacs, les étangs et leurs emprises dans leurs limites légales ;

2) l'espace aérien ;

3) les chemins de fer, les routes, les pistes à bétail, les infrastructures, câbles et équipements du réseau de télécommunications, les voies de communication de toute nature avec leurs emprises et dépendances légales ;

4) les aérodromes, les aéroports, les aérogares ainsi que leurs dépendances avec leurs emprises et servitudes telles que définies par les règlements internationaux et les textes nationaux ;

5) les ouvrages exécutés dans un but d'utilité publique pour la maîtrise des eaux et le transport de l'énergie ;

6) les ouvrages de défense terrestre et aérienne de la nation ;

7) les monuments publics, les monuments ou sites historiques, les halles, les marchés, les cimetières délimités et les espaces verts;

8) les gîtes de minerais et de carrière ;

9) les parcs nationaux, les réserves de faune et les autres formations naturelles classées avec leurs emprises et leurs dépendances dans leurs limites légales ;

10) et généralement, les biens de toute nature ayant vocation à l'usage direct du public.

Les biens immeubles ainsi énumérés sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables.

**Article 35** : Les biens immeubles énumérés à l'article 34 ci-dessus grèvent les fonds riverains de servitudes d'utilité publique dont la nature et l'importance sont déterminées d'après la destination assignée aux terrains concernés.

**Article 36 :** Aucune indemnité n'est due aux propriétaires de constructions et d'aménagements divers en raison de ces servitudes sauf si le plein exercice de ces servitudes nécessitait la destruction totale ou partielle des réalisations appartenant à des particuliers.

**Article 37 :** La police, la conservation et l'utilisation des biens énumérés à l'article 34 ci-dessus sont réglementées par l'autorité ayant dans ses attributions le service desdits biens.

## CHAPITRE II : DE LA GESTION DES TERRES DU DOMAINE FONCIER NATIONAL

**Article 38** : Les terres du domaine foncier national sont classées en deux (2) catégories suivant leur situation et leur destination : les terres urbaines et les terres rurales.

**Article 39** : Les terres urbaines sont celles situées dans les limites administratives ou celles du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme des villes et localités et destinées principalement à l'habitation, au commerce, à l'industrie, à l'artisanat, à l'installation des services publics et d'une manière générale aux activités liées à la vie urbaine.

Les terres urbaines non encore aménagées ou terres suburbaines ne peuvent être occupées qu'à titre exceptionnel et sur autorisation de l'administration. Toute occupation sans titre est interdite et le déguerpissement ne donne lieu ni à recasement ni à indemnisation.

**Article 40** : Les terres rurales sont celles situés en dehors des limites administratives des villes et localités ou le cas échéant du schéma d'aménagement et d'urbanisme. Dans les centres où ces limites ne sont pas encore déterminées, les terres destinées à des activités rurales ne peuvent être attribuées à moins de deux (2) ou quatre (4) Km des agglomérations suivant l'importance de celles-ci. Les terres rurales sont destinées principalement à l'agriculture, à l'élevage, à la sylviculture, à la pisciculture et plus généralement à toutes les activités liées à la vie rurale.

### SECTION I : DES STRUCTURES DE GESTION DES TERRES DU DOMAINE FONCIER NATIONAL

**Article 41** : Il est créé au niveau des chefs-lieux de département et commune, les structures de gestion des terres du domaine foncier national ci-après :

1) la commission d'attribution des terres destinées à l'habitation ;
2) la commission d'évaluation et de constat de mise en valeur des terres ;
3) la commission de retrait des terres.

**Article 42** : La commission d'attribution du chef-lieu de département ou de commune est chargée de l'attribution aux personnes physiques ou morales des terres urbaines réservées par le plan d'aménagement à l'habitation conformément aux textes en vigueur.

Elle a tous pouvoirs pour connaître de toutes questions liées à sa mission, exceptées celles relevant de la compétence des juridictions.

**Article 43** : La commission d'évaluation et de constat de mise en valeur est chargée de vérifier que la mise en valeur des terres du domaine foncier national a été réalisée dans les délais prescrits et que les investissements ou réalisations sont conformes à la destination pour laquelle elles ont été attribuées et aux clauses et conditions du cahier des charges s'il y a lieu. Elle intervient sur réquisition de l'administration ou à la demande de l'attributaire. Nonobstant les dispositions ci-dessus, l'évaluation des terres du domaine foncier national pourra être effectuée par des cabinets privés d'expertise sous le contrôle de l'administration et dans les mêmes formes et conditions prévues pour la commission d'évaluation et de constat de mise en valeur.

**Article 44** La commission de retrait, sur la base des procès-verbaux dressés par la commission d'évaluation et de constat de mise en valeur et sur rapport du service chargé des domaines, décide du retrait des terrains à usage d'habitation ou de l'octroi de délai supplémentaire pour leur mise en valeur. Dans tous les cas le délai supplémentaire ne peut excéder douze (12) mois.

**Article 45** : La composition et le fonctionnement des commissions prévues à l'article 41 ci-dessus sont précisés par décret pris en conseil des ministres.

**Article 46** : Dans les villages, l'attribution, l'évaluation et le retrait des terres relèvent de la compétence de commissions villageoises de gestion des terroirs organisées en sous commissions spécialisées.

L'autorité administrative territorialement compétente nomme par arrêté les membres des commissions villageoises de gestion des terroirs élus et/ou désignés suivant les réalités historiques, sociales et culturelles après réception du procès-verbal y afférent transmis par le préfet de la localité concernée.

Le fonctionnement des commissions villageoises de gestion des terroirs est fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'administration du territoire, des domaines, de l'environnement, de l'agriculture et des ressources animales.

**Article 47** Les terres attribuées dans les conditions de l'article 64 ci-dessous sont gérées par l'administration suivant la procédure d'instruction des dossiers y relatifs impliquant les différents services concernés.

## SECTION II : DES TITRES DE JOUISSANCE DES TERRES DU DOMAINE FONCIER NATIONAL

**Article 48** : Les terres du domaine foncier national à l'exception de celles qui sont soumises à un régime particulier par les textes, sont attribuées aux personnes physiques et morales publiques ou privées, suivant les conditions propres à chaque destination.

**Article 49** : Dans un même centre aménagé, une même personne physique ne peut être attributaire de plus d'un terrain à usage d'habitation.

**Article 50** : L'occupation et la jouissance des terres du domaine foncier national donnent lieu à l'établissement de titres délivrés à titre onéreux ou exceptionnellement gratuit.

**Article 51** : Tout occupant d'une terre du domaine foncier national doit être titulaire de l'un des titres suivants :

- Arrêté d'affectation ;
- Arrêté de mise à disposition ;
- Permis d'occuper ;
- Permis urbain d'habiter ;
- Permis d'exploiter ;
- Bail.

**Article 52** : Nonobstant les dispositions des articles 50 et 51 ci-dessus, l'occupation et l'exploitation des terres rurales non aménagées dans le but de subvenir aux besoins de logement et de nourriture de l'occupant et de sa famille ne sont pas subordonnées à la possession d'un titre administratif.

**Article 53** : L'occupation et l'exploitation des terres dans les conditions de l'article 52 sont gratuites et ne donnent pas lieu à paiement de taxes ou redevances.

**Article 54** : L'arrêté d'affectation est un titre délivré aux services publics pour l'occupation des terres du domaine foncier national.

**Article 55** : L'arrêté de mise à disposition est un titre de jouissance permanent délivré aux personnes physiques ou morales pour l'occupation des terres du domaine foncier national à des fins non lucratives avec possibilité d'aliénation définitive desdites terres dans les conditions déterminées par la présente loi.

**Article 56** : Le permis d'occuper est un titre de jouissance précaire et révocable délivré aux personnes physiques ou morales désirant installer une activité lucrative sur des terres du domaine foncier national qui, par leur nature ou leur destination ou pour toute autre raison d'opportunité, ne peuvent être concédées en jouissance privative de longue durée.

**Article 57** : Le permis urbain d'habiter est un titre de jouissance permanent délivré aux personnes physiques ou morales pour l'occupation des terres urbaines destinées à l'habitation avec possibilité d'aliénation définitive desdites terres dans les conditions déterminées par la présente loi.

**Article 58** : Le permis d'exploiter est un titre de jouissance permanent délivré aux personnes physiques ou morales pour l'occupation à des fins lucratives de terres du domaine foncier national avec possibilité d'aliénation définitive desdites terres dans les conditions déterminées par la présente loi.

**Article 59** : Le bail est un contrat de courte ou longue durée qui confère aux personnes physiques et morales publiques ou privées, un droit de jouissance sur des terres du domaine foncier national.

**Article 60** : La délivrance des titres prévus aux articles 57 et 58 ci-dessus est subordonnée à la mise en valeur dûment constatée des terres qui en sont l'objet et au paiement intégral des droits et taxes dus. Toutefois, des attestations d'attribution sont délivrées aux attributaires après paiement intégral des droits dus pour servir de preuve de leur droit provisoire.

**Article 61** : Tout titulaire de l'un des titres de jouissance des terres du domaine foncier national visés aux articles 55, 57 et 58 ou d'attestations prévues à l'article 60 ci-dessus peut, sous les réserves et dans les limites des dispositions de la présente loi relatives à la publicité foncière, affecter son droit à la garantie d'emprunts de sommes d'argent ou de toute autre obligation.

## SECTION III : DES CONDITIONS D'ATTRIBUTION, D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES TERRES DU DOMAINE FONCIER NATIONAL

**Article 62** : Les terres urbaines ou rurales du domaine foncier national sont attribuées aux personnes physiques, sans distinction de sexe ou de statut matrimonial et aux personnes morales dans les conditions fixées par les textes en vigueur .

Tout bénéficiaire d'une terre du domaine foncier national est tenu à son occupation et/ou à son exploitation effective conformément à sa destination et aux conditions spécifiques qui peuvent la régir.

Les conditions d'occupation et d'exploitation des terres du domaine foncier national sont précisées par décret pris en conseil des ministres.

**Article 63** : Les terres urbaines du domaine foncier national destinées à l'habitation sont attribuées de gré à gré après avis des services compétents.

Toutefois, l'administration peut, pour certaines zones, procéder à des attributions par adjudication. Les zones ainsi concernées sont définies par décret pris en conseil des ministres.

**Article 64** : L'attribution des terres autres que celles visées à l'article 63 est faite par l'administration, de gré à gré ou par adjudication, après instruction des dossiers de demande par les services compétents.

**Article 65** : Les zones rurales aménagées ou non sont occupées ou exploitées sous forme associative, familiale ou individuelle.

## SECTION IV : DE L'ALIENATION DES TERRES DU DOMAINE FONCIER NATIONAL

**Article 66** : Les terres du domaine foncier national cédées en pleine propriété aux personnes physiques ou morales doivent faire l'objet d'une individualisation matérielle et juridique.

**Article 67** : La cession de terre est constatée par arrêté du ministre chargé des domaines, suite à l'instruction d'un dossier de demande dont la composition est précisée par décret pris en conseil des ministres.

L'arrêté de cession est obligatoirement publié au bureau de la publicité foncière territorialement compétent, après établissement d'un titre de propriété ou titre foncier dont copie est délivrée au cessionnaire.

**Article 68** : L'aliénation des terres du domaine foncier national au profit des personnes physiques et morales de droit public ou privé est, d'une part, subordonnée à l'obtention préalable d'un permis urbain d'habiter, d'un permis d'exploiter ou d'un arrêté de mise à disposition, et d'autre part, soumise à des conditions particulières de mise en valeur fixées par décret pris en conseil des ministres.

Outre les droits et taxes prévus par les textes en vigueur, l'aliénation des terres du domaine foncier national donne lieu au paiement d'un prix du terrain dont le montant est fixé par décret pris en conseil des ministres.

**Article 69** : Lorsque le titre de jouissance est un bail, sa transformation en l'un des titres de jouissance cités aux articles 55, 57 et 58 ci-dessus est subordonnée au paiement préalable des droits et taxes y afférents.

Les loyers échus et payés sont toutefois déductibles du montant de la taxe de jouissance.

**Article 70** : Nonobstant les dispositions de l'article 68 ci-dessus, l'Etat peut aliéner des terres au profit de personnes morales publiques ou privées sans mise en valeur préalable avec ou sans frais.

## CHAPITRE III : DE LA GESTION DE L'EAU, DES FORETS, DE LA FAUNE, DES PECHES ET DES SUBSTANCES DE CARRIERE ET DE MINES

### SECTION I : DE L'EAU

**Article 71** : Au sens de la présente loi, constituent des eaux domaniales ou eaux publiques, toutes les ressources en eau ainsi que les constructions et aménagements hydrauliques appartenant aux personnes morales de droit public ou réalisés dans un but d'intérêt général.

**Article 72** : Les ressources en eau comprennent les eaux superficielles, souterraines et atmosphériques tels que fleuves, rivières, lacs, étangs, mares et leurs dépendances légales, nappes souterraines et nuages dans les limites de l'espace national.

**Article 73** : Toute exploitation ou installation relative à l'utilisation des ressources en eau dans un but d'intérêt général grève les fonds de terre intermédiaires d'une servitude de passage pour les lignes électriques , les câbles et les lignes téléphoniques, les chemins d'accès , les conduites souterraines , les canaux d'amenée d'eau aux usines , les canaux d'irrigation et de drainage.

**Article 74** : La délimitation des cours et étendues d'eau est déclarée d'utilité publique. Les dommages ou voies de fait qui en résultent sont soumis à la réglementation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique lorsque l'occupant lésé est détenteur d'un titre de propriété ou de jouissance régulièrement délivré.

**Article 75** : En cas de sécheresse ou de tout autre cas de force majeure, l'utilisation de l'eau est soumise à un régime de priorité défini par un décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'hydraulique.

**Article 76** : Suivant leur situation naturelle , les fonds de terre inférieurs reçoivent des fonds de terre supérieurs, les eaux qui coulent sans intervention de l'homme.

Le titulaire du titre de propriété ou de jouissance sur le fonds supérieur ne doit rien faire qui puisse aggraver la situation du fonds inférieur.

**Article 77**: Les fonds de terre riverains des cours d'eau, lacs, étangs, supportent une servitude de passage sur une largeur de cent (1OO) mètres sur chaque rive ou sur tout le pourtour selon le cas.

**Article 78** : La protection quantitative et qualitative de l'eau est assurée au moyen de périmètres de protection. En outre les mesures relatives à la prévention des pollutions des eaux potables sont prescrites par les textes en vigueur.

**Article 79** : Tout prélèvement d'eaux domaniales à usage non domestique est soumis à déclaration et dans les zones fixées par arrêté du ministre chargé de l'hydraulique, à autorisation. Cet arrêté pris après enquête auprès des collectivités territoriales concernées, détermine les circonscriptions administratives ou les localités auxquelles s'applique le régime de l'autorisation

Les prélèvements d'eau soumis à déclaration ou à autorisation donnent lieu au paiement de droits et taxes.

**Article 80** : Les normes et conditions d'utilisation de l'eau sont précisées par décret pris en conseil des ministres.

**Article 81** : Des concessions de service public fondées sur l'utilisation des eaux peuvent être accordées aux personnes physiques ou morales de droit public ou privé si la demande présente un caractère d'intérêt général.

Ces concessions sont approuvées par décret pris en conseil des ministres.

**Article 82 :** Les concessions sont accordées moyennant le paiement d'une redevance. Toutefois dans certains cas, la redevance peut être symbolique.

**Article 83** : Il est institué un comité technique de l'eau chargé de proposer les options fondamentales d'aménagement en matière de ressources en eau. Ses attributions et sa composition sont précisées par décret pris en conseil des ministres.

## SECTION II : DES FORETS

**Article 84** : Au sens de la présente loi, sont considérés comme forêts, les terrains occupés par des formations végétales d'arbres et d'arbustes, les terrains déboisés et les terrains nus destinés à être reboisés pour la production forestière ou à des fins de protection.

On distingue les forêts classées et les forêts protégées. Les statuts respectifs de ces forêts sont précisés par décret pris en conseil des ministres.

**Article 85** : L'exploitation forestière peut être faite à des fins domestiques, commerciales ou industrielles. Elle peut donner lieu à paiement de taxes ou redevances.

**Article 86** : Les textes réglementaires déterminent les cas dans lesquels une obligation de repeuplement est imposée après coupe.

**Article 87** : Tout ou partie d'une forêt peut faire l'objet de classement ou de déclassement dans un but d'intérêt général. Le classement ou le déclassement est prononcé par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministère chargé des forêts.

**Article 88** : Les conditions et modalités de protection ainsi que la procédure de classement et de déclassement des forêts font l'objet d'un décret pris en conseil des ministres.

## SECTION III : DE LA FAUNE

**Article 89** : Au sens de la présente loi la faune est constituée de l'ensemble des espèces animales sauvages. La faune ainsi définie est un patrimoine de la nation. Elle doit être gérée au profit des populations.

**Article 90 :** L'exploitation de la faune peut donner lieu au paiement de taxes ou redevances.

**Article 91** : Les conditions et modalités de gestion de la faune font l'objet d'un décret pris en conseil des ministres.

**Article 92** : Les aires fauniques sont déterminées par les schémas directeurs d'aménagement. Leur mode de gestion est déterminé par décret.

**Article 93** : Le classement et le déclassement des aires fauniques autres que les parcs nationaux et les réserves de la biosphère sont prononcés par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministère chargé de la faune.

La procédure y afférente sera précisée par décret pris en conseil des ministres.

**Article 94** : Le classement ou le déclassement des parcs nationaux et des réserves de la biosphère est décidé par la loi.

## SECTION IV : DES PECHES

**Article 95 :** Au sens de la présente loi, on entend par pêches l'aménagement et l'exploitation des ressources halieutiques des eaux publiques ou privées.

**Article 96 :** Les pêches comprennent deux types d'activités : la pêche et la pisciculture.

La pêche est la capture collective ou individuelle de poissons ou assimilés.

La pisciculture consiste en l'élevage de poissons dans des pièces d'eau spécialement aménagées avec maîtrise totale ou partielle de l'eau.

**Article 97** : L'exercice de ces différentes activités de pêches peut donner lieu au paiement de taxes ou redevances.

**Article 98** : Les conditions et modalités de gestion ainsi que de protection des pêches sont déterminées par décret pris en conseil des ministres.

## SECTION V : DES SUBSTANCES DE CARRIERE ET DE MINES

**Article 99 :** La prospection, la recherche, l'exploitation, la possession, la détention, la circulation, la transformation et la commercialisation des substances minérales extraites du sol et du sous-sol sont soumises aux dispositions de la présente loi.

**Article 100** : Les gîtes de substances minérales sont classés en carrière, mines et hydrocarbures liquides ou gazeux.

**Article 101** : Au sens de la présente loi, constituent :

1) des substances de carrière : les matériaux de construction, d'empierrement et d'amendement pour la culture des terres ainsi que des substances servant à l'industrie céramique et toutes autres substances analogues ;

2) des gîtes d'hydrocarbures liquides ou gazeux : les concentrations de ces matières servant à l'industrie pétrolière et ses annexes ;

3) des substances de mines : les substances minérales non classées dans les carrières et dans les gîtes d'hydrocarbures liquides ou gazeux.

**Article 102** : La prospection, la recherche et l'exploitation des substances de carrière et de mines donnent lieu à l'établissement de titres miniers délivrés à titre onéreux.

Les activités de prospection, de recherche ou d'exploitation des substances minérales sont soumises au paiement de taxes ou de redevances.

Les titres miniers sont : l'autorisation de prospection, le permis de recherche, le permis d'exploitation de substances minérales.

**Article 103** : L'autorisation de prospection minière est un titre à durée déterminée délivré aux personnes physiques ou morales désirant mener des investigations superficielles, avec ou sans utilisation de méthodes géophysiques, en vue de découvrir des indices de substances minérales.

**Article 104** : Le permis de recherche de substances minérales est un titre à durée déterminée délivré aux personnes physiques ou morales désirant exercer des activités de recherches relatives aux carrières, mines et hydrocarbures.

**Article 105** : Le permis d'exploitation de substances minérales est un titre à durée déterminée délivré aux personnes physiques ou morales désirant mener des travaux d'exploitation relatifs aux carrières, mines et hydrocarbures.

**Article 106** : Le titulaire d'un permis de recherche ou d'un permis d'exploitation peut bénéficier d'une concession minière s'il fournit la preuve de l'existence d'un gisement exploitable suffisamment important à l'intérieur du périmètre sollicité.

**Article 107** : Les conditions d'obtention de la concession minière sont précisées par décret pris en conseil des ministres.

**Article 108** : Les substances de carrière et de mines et les hydrocarbures liquides ou gazeux concédés peuvent, en cas de circonstances graves, faire l'objet de réquisition, moyennant le paiement d'une indemnité aux bénéficiaires de la concession. En aucun cas le montant de cette indemnité ne pourra être supérieur au cours mondial de la substance en cause au moment de la réquisition.

**Article 109 :** Tout titre minier doit faire l'objet de publicité. En outre, le permis d'exploitation et la concession minières font l'objet d'une publicité foncière.

**Article 110** : Les conditions et modalités de prospection, de recherche, d'exploitation et de concession sont précisées par décret pris en conseil des ministres.

## CHAPITRE IV : DE LA REPRESSION DES INFRACTIONS AUX REGIMES DE L'EAU, DES FORETS, DE LA FAUNE, DES PECHES ET DES SUBSTANCES DE CARRIERE ET DE MINES

### SECTION I : DES DISPOSITIONS COMMUNES

**Article 111 :** Les infractions aux dispositions des régimes de l'eau, des forêts, de la faune, des pêches, des substances de carrière et de mines sont constatées par les officiers de police judiciaire et les agents assermentés des différents services compétents.

Ceux-ci ont qualité pour constater les infractions, procéder aux enquêtes, perquisitions et saisies conformément au code de procédure pénale.

**Article 112 :** Les constats, enquêtes, perquisitions et saisies, doivent faire l'objet de procès verbaux.

**Article 113 :** Ces procès-verbaux font foi jusqu'à inscription en faux.

**Article 114 :** Sans préjudice des confiscations, restitutions, remises en état et dommages et intérêts, les infractions aux régimes de l'eau, des forêts, de la faune et des pêches sont passibles d'une amende de cinq mille (5 000) francs à un million (1 000 000) de francs et d'un emprisonnement de un (1) mois à cinq (5) ans, ou de l'une de ces deux peines seulement.

**Article 115 :** En cas de récidive, les peines prévues sont portées au double.

**Article 116 :** Les peines prévues à l'article 114 ci-dessus sont portées au double lorsqu'il a été fait usage de produits, moyens ou procédés prohibés.

### SECTION II : DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES

#### Paragraphe 1 : L'eau

**Article 117 :** Constituent des infractions au régime de l'eau :

1) le prélèvement des eaux domaniales à des fins non domestiques sans déclaration ou autorisation ;

2) l'introduction ou la complicité d'introduction des excréments ou tout autre matière susceptible de nuire à la salubrité de l'eau des sources, des fontaines, puits, citernes, conduites ou réservoirs servant à l'alimentation humaine ;

3) le déversement ou le rejet dans les nappes phréatiques ou dans un cours d'eau, lac, étang, des déchets sans autorisation et sans respect des normes imposées ;

4) la construction des fosses septiques, latrines, dépôts d'ordures, zones d'enfouissement sanitaire, lavoirs publics et abreuvoirs pour animaux sans autorisation et sans respect des normes imposées ;

5) le refus de se conformer aux mesures d'urgence en cas de sécheresse ou de force majeure;

6) l'obstruction ou la tentative d'obstruction aux contrôles prévus par les présentes dispositions et plus généralement tout acte nuisible à la qualité ou à la quantité des eaux publiques .

**Paragraphe 2 : Les forêts**

**Article 118** : Constituent des infractions au régime des forêts :

1) l'exploitation à des fins commerciales des produits ligneux sans permis ou autorisation;

2) l'exploitation d'essences forestières bénéficiant de mesures de protection particulières ;

3) les défrichements dans les forêts classées sans autorisation;

4) l'ébranchage, la mutilation ou l'endommagement des arbres et arbustes sans autorisation;

5) la circulation des produits forestiers sans autorisation ;

6) le stockage de produits forestiers à des fins commerciales sans permis de dépôt ;

7) la divagation des animaux domestiques dans les forêts classées ;

8) les feux de brousse.

**Paragraphe 3 : La faune**

**Article 119** : Constituent des infractions au régime de la faune :

1) l'exercice de la chasse sans permis ;
2) l'exercice de la chasse en dehors de la période autorisée ;
3) l'exercice de la chasse dans les parcs et réserves totales de faune ;
4) l'abattage d'un animal sauvage appartenant à la classe des espèces intégralement protégées ;

5) l'abattage de nouveau-nés et des jeunes n'ayant pas atteint la moitié de la taille adulte ;
6) l'abandon des dépouilles de gibier sur les terrains de chasse ;
7) la non-déclaration des espèces animales abattues ;
8) la vente de produits fauniques sans autorisation ;
9) l'utilisation de moyens et procédés prohibés tels les feux de brousse, les appâts divers, les engins roulants ou volants, les armes automatiques à répétition, les pièges, traquenards, filets et équipements électroniques, les engins éclairants ou éblouissants, les drogues ou poisons divers ; les armes 22 long rifle, de calibre 5,5 ou de puissance analogue ou inférieure pour le tir d'animaux autres que les espèces classées "petit gibier" ; la chasse à l'affût.

**Paragraphe 4 : Les pêches**

**Article 120** : Constituent des infractions au régime des pêches :

1) la pêche sans permis ou autorisation ;

2) la pêche dans les zones ou pendant les périodes interdites ;

3) la pêche d'espèces dont la capture est prohibée ou dont le poids ou la taille est inférieur aux minima fixés par la réglementation en vigueur ;

4) la vente, l'achat ou le transport de toute ressource piscicole dont la pêche est interdite ;

5) l'usage de produits, moyens ou procédés prohibés.

**Paragraphe 5 : Les substances de carrière et de mines**

**Article 121** : Sont punis d'une amende de dix millions (10.000.000) à cinquante millions (50 000 000) de francs et d'un emprisonnement de cinq (5) à dix (10) ans ou de l'une de ces deux peines seulement, ceux qui se livrent d'une façon illicite à l'extraction des substances minérales classées comme matières précieuses et pierres précieuses sans préjudice de la confiscation des substances et pierres en cause.

**Article 122** : Sont punis d'une amende de cinq millions (5 000 000) à vingt et cinq millions (25 000 000) de francs et d'un emprisonnement de deux (2) à cinq (5) ans ou de l'une de ces deux peines seulement :

1) ceux qui font sciemment une fausse déclaration lors des demandes d'octroi de titres miniers ;

2) ceux qui détruisent, déplacent ou modifient d'une façon illicite des signaux ou des bornes ;

3) ceux qui falsifient les mentions portées sur les registres de titres ;

4) ceux qui se livrent d'une façon illicite à l'extraction de substances minérales autres que celles classées comme matières précieuses et pierres précieuses .

**Article 123** : Sont punis d'une amende de cinq cent mille (500 000) à cinq millions (5 000 000) de francs et d'un emprisonnement de six (6) mois à deux (2) ans ou de l'une de ces deux peines seulement, les titulaires de titres miniers qui ne tiennent pas leurs registres d'extraction, de vente et d'expédition d'une façon régulière ou qui refusent de les communiquer aux agents assermentés de l'administration.

**Article 124** : Les peines encourues en application des articles 121 à 123 sont portées au double en cas de récidive.

## SECTION III : DE LA PROCEDURE EN MATIERE D'INFRACTIONS AU REGIME DES FORETS, DE LA FAUNE ET DES PECHES

### Paragraphe 1 : de la recherche et de la constatation des infractions

**Article 125 :** Les agents des eaux et forêts assermentés ont libre accès aux forêts, aires fauniques, lieux de dépôts de bois, scieries, restaurants, centres de pêches, poissonneries et marchés pour accomplir leur mission de contrôle et de vérification.

**Article 126 :** Les agents des eaux et forêts doivent conduire devant les autorités administratives ou de police tout délinquant dont ils veulent vérifier l'identité. Ils ont le droit de requérir la force publique pour la répression des infractions aux régimes des forêts, de la faune et des pêches ainsi que pour la recherche, la saisie des produits exploités, vendus ou circulant en violation des dispositions en vigueur.

**Article 127 :** Les agents des eaux et forêts non assermentés n'ont compétence que pour rechercher et constater les infractions. Ils dressent des constats d'infractions, qui doivent être entérinés par procès-verbaux d'agents assermentés dans les huit jours qui suivent la date de clôture desdits constats.

**Article 128 :** Les infractions aux régimes des forêts, de la faune, ou des pêches sont prouvées, soit par procès-verbaux, soit par témoins en cas d'insuffisance des procès-verbaux. Les procès verbaux dressés par les agents forestiers assermentés font foi jusqu'à inscription en faux des faits matériels délictueux qu'ils constatent.

**Article 129 :** Le prévenu qui veut s'inscrire en faux contre un procès verbal est tenu de le faire au moins huit jours avant l'audience indiquée par la citation du tribunal concerné. Il doit faire en même temps le dépôt des moyens de faux et indiquer les témoins qu'il veut faire entendre. Le prévenu contre lequel a été rendu un jugement par défaut est admis à faire sa déclaration d'inscription en faux pendant le délai qui lui est accordé pour se présenter à l'audience sur l'opposition par lui formée.

**Article 130 :** Le droit de perquisition est reconnu aux agents des eaux et forêts assermentés nonobstant les dispositions du code de procédure pénale en la matière.

Il est exercé nécessairement à deux au moins.

Lorsqu'un agent est amené à agir seul, il doit obligatoirement se faire assister d'un ou de plusieurs témoins.

Toutefois, la perquisition reste interdite de 21 heures à 6 heures hors les cas de flagrant délit.

**Paragraphe 2 : Des confiscations et saisies**

**Article 131 :** Tout moyen, y compris les animaux domestiques, ayant servi à commettre une infraction au régime des forêts, de la faune ou des pêches, est saisi systématiquement ou confisqué sans préjudice des peines prévues en la matière.

**Article 132 :** Dans tous les cas où il y a lieu à confiscation de produits des forêts, de la faune et des pêches, les procès verbaux qui constatent l'infraction indiquent expressément la saisie et la confiscation desdits produits.

Lorsque les produits ont été endommagés par l'action ou la faute du contrevenant, les tribunaux en détermineront la valeur à charge de restitution, sans préjudice du dommage occasionné. Dans ce cas, les poursuites et peines prévues aux dispositions du code pénale sont applicables.

**Article 133 :** Tous les produits forestiers, fauniques ou piscicoles appréhendés en situation illégale sont confisqués d'office, et le matériel qui a servi à les abattre, à les récolter, ou à les transporter est saisi jusqu'au règlement définitif du litige. Le matériel et les animaux saisis peuvent être confisqués si le règlement de l'affaire n'intervient pas dans les délais notifiés au contrevenant par le procès-verbal. Dans tous les cas, les produits, les animaux, et le matériel provenant de la confiscation ou de la restitution sont :

- soit remis aux autorités administratives locales pour consommation dans les cantines des établissements publics à caractère social, en ce qui concerne les produits périssables ;

- soit vendus de gré à gré, ou par voie d'adjudication publique, par les services des eaux et forêts au profit du trésor public.

**Article 134 :** Les services des eaux et forêts peuvent également procéder à la confiscation des produits régulièrement achetés ou provenant de prélèvements autorisés, mais qui auront été exploités ou transportés en dehors des conditions fixées par les textes en vigueur.

**Paragraphe 3 : Des actions et poursuites**

**Article 135 :** Les actions et poursuites sont exercées directement par le chef du service des eaux et forêts concerné devant les juridictions suivant les règles générales de compétence, sans préjudice du droit qui appartient au ministère public près ces juridictions. Les officiers des eaux et forêts ont le droit d'exposer l'affaire devant le tribunal, et sont entendus à l'appui de leurs conclusions. Devant les juridictions, ils siègent à la suite du procureur et des substituts, et assistent à l'audience en uniforme et découverts.

**Article 136 :** Si, dans une instance en réparation des préjudices, le prévenu excipe d'un droit de propriété ou tout droit réel, le tribunal statue sur l'incident en se conformant aux règles suivantes :

- l'exception préjudicielle n'est admise que si elle est fondée, soit sur un titre apparent, soit sur des faits de possession équivalents, et si ces moyens de droit sont de nature à enlever au fait ayant provoqué la poursuite, son caractère d'illégalité ;

- Dans le cas de renvoi à des fins civiles, le jugement, fixe un bref délai qui ne pourra être supérieur à trois mois, dans lequel la partie doit saisir les juges compétents et justifier de ses diligences, sinon il en est passé outre.

**Article 137 :** Les jugements en matière de forêts, de faune, et de pêche sont notifiés au chef de service des eaux et forêts. Celui-ci peut, concurremment avec le ministère public près les juridictions, interjeter appel des jugements en premier ressort. Il peut aussi, concurremment avec le ministère public se pourvoir en cassation contre les arrêts et jugements en dernier ressort. Sur appel de l'une ou de l'autre partie, le chef du service des eaux et forêts a le droit d'exposer l'affaire devant la cour d'appel ou de cassation, et est entendu à l'appui de ses conclusions. Il siège à la suite du procureur et de ses substituts et assiste à l'audience en uniforme et découvert.

**Article 138 :** Les actions en réparation des préjudices résultant des infractions aux régimes des forêts, de la faune et des pêches se prescrivent par cinq (5) ans à partir de la date de clôture du procès-verbal lorsque les prévenus sont désignés dans celui-ci. Le cas échéant, le délai de prescription est de dix-huit (18) mois.

**Article 139 :** Il y a récidive en matière d'infraction aux régimes des forêts, de la faune et des pêches, lorsque le contrevenant ayant fait l'objet de condamnation définitive ou ayant bénéficié d'une transaction commet une nouvelle infraction aux dispositions du même régime, dans les cinq (5) ans qui suivent la date de la première infraction.

**Article 140 :** Tous les agents du service des eaux et forêts pourront faire, pour toutes les affaires relatives à la police forestière, faunique, et piscicole, tous exploits et autres actes de justice que les huissiers de justice ont coutume de faire. Ils pourront également recourir auxdits huissiers.

**Article 141 :** Les dispositions relatives aux règles de procédure en matière répressive devant les tribunaux s'appliquent à la poursuite des infractions en matière forestière, faunique, et piscicole, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux présentes dispositions.

**Article 142 :** Les pères, les mères, et tuteurs sont civilement responsables des infractions commises par leurs enfants, et pupilles mineurs.

**Article 143 :** Les complices des infractions sur les forêts, la faune et les pêches sont punis comme les auteurs principaux, et condamnés solidairement aux amendes, frais, restitutions, et dommages-intérêts prévus.

### Paragraphe 4 : Des règlements amiables

**Article 144 :** Le service des eaux et forêts est habilité à effectuer des règlements amiables pour toutes les infractions aux régimes des forêts, de la faune et des pêches. En cas de non-exécution du règlement amiable dans les délais convenus, il est procédé aux poursuites judiciaires.

**Article 145 :** Le règlement amiable peut être exécuté soit par voie de transaction, soit par voie de remise en état des lieux ou de restitution des produits exploités. Les transactions sont acquittées en espèces.

**Article 146 :** Dans les localités où les services de police judiciaire sont représentés, les agents des eaux et forêts leur confient la détention préventive des délinquants qu'ils appréhendent.

Dans les localités où les services de police judiciaire ne sont pas représentés, les agents forestiers assermentés assurent la garde à vue des délinquants aux régimes des forêts, de la faune, et des pêches dans les conditions prévues par le code de procédure pénale.

**Article 147 :** Un arrêté conjoint des ministres chargés des forêts, de la faune, des pêches et des finances, fixe des primes et les conditions de leur paiement, aux personnes qui auront contribué à la recherche et à la constatation des infractions aux régimes des forêts, de la faune, et des pêches.

# TITRE V : DE LA REGLEMENTATION DES DROITS REELS IMMOBILIERS

## CHAPITRE I : DE LA DEFINITION DES DROITS REELS IMMOBILIERS

**Article 148 :** Les différents droits réels immobiliers sont :

- la propriété ;
- le droit de superficie ;
- l'usufruit ;
- l'emphytéose ou bail de longue durée ;
- le droit d'usage et d'habitation ;
- les servitudes ou services fonciers ;
- le nantissement immobilier ou antichrèse ;
- les privilèges et hypothèques.

Les dispositions du code civil sont applicables au régime des différents droits réels immobiliers énumérés ci-dessus en tout ce qu'elles n'ont de contraire à la présente loi.

**Article 149** : La propriété des biens immeubles est le droit de jouir et de disposer de ces biens de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements.

**Article 150** : Le droit de superficie consiste dans le fait de posséder des constructions, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui, ou d'être autorisé à en établir. Le titulaire peut grever de servitudes les biens qui font l'objet de son droit, mais seulement dans la limite qui lui est imposée pour l'exercice de ce droit.

**Article 151** : L'usufruit est le droit qui résulte d'un contrat par lequel le propriétaire autorise l'usage et consent les fruits d'un bien immobilier à son contractant, personne physique et morale publique ou privée, à charge pour elle d'en conserver la substance. Il peut également résulter des dispositions de la loi.

**Article 152** : L'emphytéose est un bail de longue durée de dix-huit (18) ans au moins et de quatre vingt dix neuf (99) ans au plus.

L'emphytéose passée avec l'Etat a pour effet de conférer au contractant un droit de jouissance sur les terres du domaine foncier national avec droit de propriété des installations et ouvrages réalisés par lui.

**Article 153** : Le titulaire d'un droit de propriété, d'un droit de bail de longue durée, d'un usufruit ou le bénéficiaire d'un droit de superficie peut en transférer l'usage ou la jouissance par tout autre contrat. Dans un cas comme dans l'autre, lesdits contrats ou conventions doivent être soumis à la formalité de l'enregistrement et du timbre.

**Article 154** : Le droit d'usage est le droit de se servir d'un bien immeuble et d'en percevoir les fruits dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille. Il s'établit par convention.

Le droit d'habitation est le droit d'occuper des locaux pour y demeurer avec sa famille. Il s'établit par convention.

**Article 155** : Les servitudes sont des charges imposées à un immeuble bâti appelé fonds servant au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire distinct appelé fonds dominant.

Sont dispensées de la publicité les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux ou des obligations imposées par la loi, à l'exception cependant de la servitude de passage pour cause d'enclave, dont l'assiette doit être exactement déterminée soit au moment de l'immatriculation du fonds grevé, soit au cours de la création de la servitude si celle-ci est postérieure à l'immatriculation.

**Article 156** : Le nantissement immobilier ou antichrèse est un contrat par lequel le constituant se dessaisit au profit du créancier d'un droit réel immobilier qu'il lui donne en garantie avec transfert du droit de jouissance.

**Article 157 :** Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers même hypothécaires.

**Article 158** : L'hypothèque est une sûreté réelle, permettant au créancier s'il n'est pas payé à l'échéance, de saisir le droit réel affecté en quelque main qu'il se trouve, de le faire vendre et de se payer sur le prix. Elle est conventionnelle, légale ou judiciaire.

**Article 159** : Sont seuls susceptibles d'hypothèques :

- le droit de propriété des biens immeubles ;
- l'usufruit des mêmes biens pendant sa durée ;
- l'emphytéose pendant le temps de sa validité ;
- le droit de superficie.

**Article 160** : Sont remplacés par une hypothèque judiciaire :

1) Les privilèges du vendeur et du bailleur de fonds sur les droits réels vendus pour le paiement du prix ;

2) Le privilège des cohéritiers sur les droits réels de la succession pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes ou retours de lots.

**Article 161** : La prescription ne peut en aucun cas constituer un mode d'acquisition ou de libération des droits ou charges réels immobiliers.

**Article 162** : Les droits réels énumérés à l'article 148 ci-dessus ne produisent d'effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les formes, conditions et limites réglées par la présente loi sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions.

## CHAPITRE II : DES PRINCIPES DE LA PUBLICITE FONCIERE

**Article 163** : La publicité des droits réels immobiliers est assurée par le bureau de la publicité foncière.

**Article 164** : La publicité foncière consiste d'une part en l'inscription sur les livres fonciers, à un compte particulier ouvert pour chaque immeuble, de tous les droits réels qui s'y rapportent ainsi que des modifications de ces mêmes droits, et d'autre part en la communication à tout requérant des renseignements consignés ou des documents conservés.

**Article 165 :** La publicité foncière a pour but d'informer l'Etat à tout moment sur sa situation immobilière et sur celle de toute personne physique ou morale burkinabé ou étrangère.

Elle permet également d'informer les parties et plus généralement toute personne intéressée sur l'état des droits réels immobiliers de leurs contractants ou de leurs débiteurs.

Enfin, la publicité des droits réels immobiliers vise à garantir leur titulaire contre des actes ou faits frauduleux ou dolosifs, les inscriptions devant reposer sur des actes rédigés en la forme authentique.

**Article 166** : La publicité n'est pas une condition de l'existence ou de la validité de la propriété de l'Etat dont la force probante et absolue résulte de la présente loi.

**Article 167** : Pour permettre la publication d'un quelconque droit réel immobilier, la terre du domaine foncier national qui le supporte doit être préalablement immatriculée.

L'immatriculation consiste à désigner un terrain par un numéro de registre foncier à la suite d'une opération de bornage.

**Article 168** : Le bureau de la publicité foncière est tenu par un receveur et le cas échéant cumulativement par le receveur des domaines ou celui de l'enregistrement et du timbre territorialement compétent.

**Article 169** : Le receveur de la publicité foncière est chargé :

1) de l'inscription des droits réels constitués sur les immeubles du domaine foncier national au profit des personnes physiques et morales de droit public ou privé ;

2) de la conservation des actes, documents et plans relatifs aux immeubles et droit réels publiés ainsi que de la communication au public des renseignements y afférents.

**Article 170** : A l'occasion de l'accomplissement des tâches ci-dessus énumérées, le receveur de la publicité foncière perçoit des droits et taxes au profit du budget national ainsi que des taxes pour services rendus.

**Article 171** : Les livres fonciers et documents annexes tenus dans les bureaux de publicité foncière sont affectés à raison d'une feuille ouverte par immeuble, à l'enregistrement de l'immatriculation au nom de l'Etat et à l'inscription en vue de la conservation des droits réels soumis à la publicité, au nom des personnes physiques et morales publiques ou privées.

**Article 172** : A chaque terrain du domaine foncier national immatriculé correspond dans les archives de la publicité foncière un dossier comprenant :

- le plan définitif de l'immeuble ;
- les actes et pièces analysés.

**Article 173** : Outre les registres et les dossiers correspondants , les receveurs de la publicité foncière tiennent les documents suivants :

- un registre de dépôt des actes à publier pour permettre le suivi des demandes d'inscription sur les livres fonciers ;

- un registre des oppositions ;

- un répertoire des titulaires des droits réels publiés et une table par bulletin mobile desdits répertoires ;

- des fiches et documents de liaison.

**Article 174** : Les livres fonciers et documents annexes sont cotés et paraphés avant tout usage par l'autorité judiciaire compétente.

**Article 175** : Les corps de contrôle de l'Etat, les autorités judiciaires et administratives peuvent demander et obtenir des renseignements sans déplacement des livres fonciers.

Ces fonctionnaires peuvent en outre obtenir gratuitement par écrit, communication des renseignements consignés dans les livres fonciers ou renfermés dans les dossiers correspondant aux immeubles concernés.

**Article 176** : Toute personne, en se conformant aux règles ci-après peut obtenir communication des renseignements consignés dans les registres, documents et dossiers fonciers tenus par le receveur de la publicité foncière, moyennant le paiement des droits de recherche et de copie.

A cet effet, l'intéressé présente au receveur de la publicité foncière une réquisition rédigée en double exemplaire aux fins de délivrance suivant le cas :

- d'un certificat constatant la concordance d'un feuillet du livre avec le titre ;
- d'un certificat constatant la concordance d'un certificat d'inscription avec les énonciations du livre foncier relatives au même droit réel ;
- de l'état des droits réels appartenant à une personne déterminée ;
- de la copie d'un acte déposé dans un dossier foncier à l'appui d'une inscription ou de bordereau analytique qui s'y rapporte.

**Article 177** : Les modalités d'accomplissement des formalités et de fonctionnement technique de la publicité foncière sont précisées par décret pris en conseil des ministres.

## CHAPITRE III : DE LA VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

**Article 178** : Le créancier nanti d'un titre exécutoire peut, à défaut de paiement à l'échéance, poursuivre la vente par expropriation forcée des immeubles et droits réels immobiliers de son débiteur.

Toutefois, ce droit ne peut être exercé par le détenteur d'un certificat d'inscription délivré par le receveur de la publicité foncière dans les conditions prévues par les textes en vigueur qu'à l'égard de l'immeuble ou droits réels immobiliers affectés.

**Article 179** : L'exécution ne peut être poursuivie simultanément sur plusieurs immeubles et droits réels immobiliers appartenant à un même débiteur qu'après autorisation délivrée en forme d'ordonnance sur requête par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel ces immeubles sont situés, ladite ordonnance autorisant l'exécution sur tous les immeubles et droits réels immobiliers ou, dans le cas contraire, désignant ceux d'entre eux qui doivent faire l'objet de la poursuite.

**Article 180** : Au cas où le fonds ou le droit hypothéqué a fait postérieurement à l'affectation, l'objet d'une aliénation par le débiteur, le tiers détenteur mis en cause a la faculté soit de désintéresser le créancier poursuivant du montant intégral, en capital et frais, de sa créance, soit de subir la procédure d'expropriation forcée engagée par ce dernier.

**Article 181** : Si la consistance de l'immeuble hypothéqué a été modifiée par le tiers détenteur, les détériorations provenant de son fait ou causées par sa négligence, au préjudice des créanciers hypothécaires, donnent ouverture contre lui à une action en indemnité ; il peut, de son côté, répéter ses impenses, mais seulement jusqu'à concurrence de la plus-value donnée à l'immeuble par les améliorations apportées.

**Article 182** : Pour parvenir à la vente forcée, le créancier poursuivant fait signifier à son débiteur, à personne ou à domicile élu, dans la forme prévue par le code de procédure civile un commandement à fin de paiement, contenant élection de domicile au lieu où siège le tribunal qui doit connaître de la poursuite et mentionnant les références du terrain, du titre d'occupation et la situation de l'immeuble faisant l'objet de ladite poursuite.

Ce commandement énonce que, faute de paiement dans les quinze (15) jours, la vente de l'immeuble sera poursuivie.

**Article 183** : L'original du commandement est visé, à peine de nullité absolue, à la requête du créancier poursuivant, dans un délai maximum de quinze (15) jours à dater de sa signification, par le receveur de la publicité foncière à qui copie est remise pour inscription sommaire sur le feuillet foncier.

S'il y a eu un précédent commandement, le receveur inscrit néanmoins sommairement le nouveau commandement, mais en le visant, il doit y mentionner la date de la première inscription, ainsi que les noms et prénoms du poursuivant et du poursuivi. Les poursuites sont jointes, s'il y a lieu, à la requête de la partie la plus diligente ou, d'office par le tribunal.

**Article 184** : En cas de paiement dans les quinze (15) jours, l'inscription du commandement est radiée par le receveur sur une mainlevée donnée par le créancier poursuivant en la forme authentique. Le débiteur et toute autre personne intéressée peuvent également provoquer la radiation de l'inscription du commandement, mais en justifiant, par acte dûment libératoire, auprès du Président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble, du paiement effectué. Le magistrat est saisi par une requête motivée, dans laquelle, obligatoirement, élection de domicile est faite dans le lieu où siège le tribunal et à laquelle sont jointes toutes pièces justificatives ; sur cette requête, il rend une ordonnance autorisant la radiation ou rejetant la demande de radiation.

Cette ordonnance doit être rendue dans les trois (3) jours qui suivent la remise de la requête, laquelle est constatée par une annotation du greffier au bas de la requête ; elle est, dans tous les cas, définitive et immédiatement exécutoire.

**Article 185** En cas de non paiement dans les quinze (15) jours, auxquels s'ajoutera un délai de huit (8) jours lorsque la signification aurait dû être faite dans une localité située à plus de 150 kilomètres du siège du tribunal compétent, le commandement inscrit vaut saisie. L'immeuble et ses revenus sont immobilisés dans les conditions prévues par le code de procédure civile. Le débiteur ne peut aliéner l'immeuble, ni le grever d'aucun droit ou charge, jusqu'à la fin de l'instance. Le receveur refusera d'opérer toute nouvelle inscription requise dans ce but. L'inscription du procès-verbal d'adjudication définitive entraîne la radiation du commandement. Tous actes inscrits postérieurement à la date où le commandement aura été inscrit sur le titre foncier, conformément à l'article 183 ci-dessus, sont de plein droit sans effet vis-à-vis des tiers.

**Article 186** : Il peut être convenu entre les parties, soit dans l'acte constitutif de l'hypothèque, soit dans un acte postérieur, à la condition que cet acte soit publié, que la vente de l'immeuble hypothéqué aura lieu par le ministère d'un notaire commis par simple ordonnance rendue, sur requête, du Président du tribunal du lieu où les biens sont situés. Le notaire commis devra avoir sa résidence dans le ressort du tribunal compétent.

La vente a toujours lieu aux enchères publiques, après accomplissement des formalités prescrites aux articles 187 à 197 de la présente loi.

## SECTION I : DE LA PROCEDURE D'ADJUDICATION ET DE SES INCIDENTS

**Article 187** : Dans un délai maximum de trois (3) mois à compter du visa du commandement par le receveur, il est procédé au dépôt du cahier des charges au greffe du tribunal dans le ressort duquel se trouve l'immeuble saisi, ou chez le notaire commis. La date de la vente est fixée dans l'acte de dépôt.

**Article 188** : Le dépôt du cahier des charges est suivi, trente (30) jours au moins avant le jour fixé pour la vente, d'une publication sommaire par voie d'insertion dans un journal local, à défaut dans le Journal Officiel, et d'une apposition de placards dans les lieux suivants :

1) dans l'auditoire du tribunal du lieu où la vente doit être effectuée, plus, si un notaire a été commis, dans l'étude de ce notaire ;

2) à la porte du tribunal, plus le cas échéant, à la porte du notaire commis ;

3) à la porte de la mairie ou de la résidence du représentant de l'autorité dans le lieu où les biens sont situés, et sur la propriété, s'il s'agit d'un immeuble bâti ;

4) à la principale place du lieu où réside le débiteur et, s'il réside hors du ressort, à la principale place du domicile par lui élu, ainsi qu'à la principale place du lieu où les biens sont situés.

Les placards contiennent l'énonciation très sommaire du titre en vertu duquel la vente est poursuivie, les noms et domiciles du poursuivant et du saisi, la désignation de l'immeuble, sa superficie, sa consistance, les abonnements, la date et le lieu du dépôt du cahier des charges, la mise à prix, le jour, le lieu et l'heure de la vente.

**Article 189** : L'apposition des placards est dénoncée dans la huitaine au débiteur et aux autres créanciers inscrits, s'il en existe, au domicile par eux élu dans l'inscription, avec sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente. Cette dénonciation devra être signifiée trente (30) jours au moins avant le jour fixé pour la vente.

**Article 190** : La vente ne peut être fixée au delà d'un délai maximum de quatre vingt dix (90) jours après le dépôt du cahier des charges. Si le quatre vingt dixième jour tombe un dimanche ou un jour férié, la vente pourra être fixée au quatre vingt onzième (91e) jour.

**Article 191** : Le commandement, le cahier des charges, un exemplaire du journal contenant les insertions et des placards apposés, les procès-verbaux d'appositions de placards, la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente, sont annexés au procès-verbal d'adjudication.

**Article 192** : Les dires et observations de toute nature, et, à toutes fins, les oppositions, les demandes en nullité de poursuites basées tant sur des moyens de forme que sur des moyens de fond, doivent être consignés sur le cahier des charges huit (8) jours au moins avant le jour fixé pour la vente. Ils contiennent élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal devant lequel la vente doit avoir lieu. Le tribunal est saisi des dires, observations, oppositions et demandes par une requête motivée, spécifiant à peine de rejet, les moyens invoqués, qui est déposée au greffe. Elle est immédiatement transmise par le greffier au Président de la Juridiction. Le greffier doit aussi immédiatement en notifier une copie au poursuivant, à domicile élu.

Le tribunal, à l'audience même à laquelle doit avoir lieu la vente, entend les parties dans leurs observations purement orales et qui ne peuvent viser que les moyens spécifiés dans les requêtes ; après avoir recueilli les conclusions du ministère public, il statue à cette audience même. Si les poursuites sont annulées, mainlevée du commandement doit être donnée dans la décision. Si l'irrégularité d'une formalité est constatée et qu'il y ait lieu à de nouveaux actes de procédure, la décision prononce le renvoi et indique la date à laquelle la vente aura lieu ; le nouveau délai ne pourra, en principe et en règle générale, excéder vingt (20) jours.

S'il y a renvoi, la date de l'adjudication devra être publiée par des placards apposés aux lieux indiqués dans l'article 188 ci-dessus, au plus tard avant les huit (8) jours précédant la vente.

Les décisions rendues en cette matière par le tribunal sont, dans tous les cas, rendues en dernier ressort.

**Article 193 :** Dans le cas où il ne serait pas donné suite au commandement ou dans le cas où l'adjudication prévue par le cahier des charges ou fixée par décision judiciaire n'aurait pas lieu, le saisi pourra, toujours par requête motivée, demander en référé la mainlevée du commandement.

Cette requête est adressée au président du tribunal du lieu où les biens sont situés ; copie en sera notifiée au poursuivant, à domicile élu, trois (3) jours au moins avant la date du référé, date qui est fixée par le magistrat au bas de la requête. L'ordonnance rendue est, dans tous les cas, définitive et immédiatement exécutoire.

**Article 194** : L'adjudicataire entre en jouissance de l'immeuble acquis à l'expiration du délai de surenchère, sous réserve de l'exécution des baux en cours.

L'adjudicataire doit verser, dans le délai fixé par le cahier des charges, mais qui ne pourra, en aucun cas excéder six (6) semaines, entre les mains du greffier ou du notaire commis, en même temps que le prix principal de l'adjudication, le montant des frais exposés pour parvenir à la mise en vente, dont le chiffre dûment arrêté et taxé par le juge, est annoncé avant la mise aux enchères.

Contre justification du versement desdites sommes, il est fait remise à l'adjudicataire, aux fins d'inscription sur le titre foncier, de la grosse du jugement ou du procès-verbal d'adjudication ; toutefois, cette remise ne peut avoir lieu qu'après expiration des délais de surenchère.

**Article 195** : La surenchère a lieu conformément aux dispositions du code de procédure civile. La dénonciation de surenchère contiendra fixation du jour de la revente qui ne pourra excéder six (6) semaines à compter de la déclaration de surenchère faite, suivant le cas, au greffe du tribunal ou devant le notaire chargé de procéder. La nouvelle adjudication devra être précédée de l'apposition de nouveaux placards aux lieux indiqués à l'article 188 ci-dessus, ayant pour seul but de connaître la date de la nouvelle adjudication et la nouvelle mise à prix ; l'apposition devra être faite au plus tard avant les huit (8) jours précédant la vente.

Lorsqu'il y a lieu à folle enchère, elle est procédée contre l'adjudicataire défaillant.

**Article 196** : Les formalités et délais prescrits par les articles 187 et suivants ci-dessus doivent être observés à peine de nullité, laquelle peut être invoquée par tous ceux qui y ont intérêt.

**Article 197** : Lorsque l'adjudication doit avoir lieu par le ministère d'un notaire commis, les mêmes formalités de procédure indiquées aux articles 187 et suivant ci-dessus sont observées.

Cependant, les dires et observations de toute nature, les oppositions, les demandes en nullité doivent être consignés au cahier des charges quinze (15) jours au moins avant le jour fixé pour la vente, et notifié aux parties en cause, à domicile élu, avec assignation devant le tribunal pour la première audience utile, ladite notification spécifiant à peine de rejet les moyens invoqués. Le tribunal doit statuer sans délai. Expédition du jugement rendu est immédiatement jointe au cahier des charges et il est procédé à l'adjudication au jour indiqué. Si en suite des dires, observations, oppositions ou demandes, un renvoi est ordonné, le tribunal fixe le jour de l'adjudication et cette nouvelle date est publiée comme il est dit aux articles 188 et 192 ci-dessus.

Les décisions rendues en cette matière par le tribunal le sont, dans tous les cas, en dernier ressort.

## SECTION II : DE LA DISTRIBUTION DU PRIX.

**Article 198 :** Le greffier ou le notaire, dépositaire des sommes versées par l'adjudicataire, établit, dès l'expiration du délai accordé pour la déclaration de surenchère, un état de distribution du prix entre les créanciers du propriétaire ou titulaire du droit réel exproprié.

Les créances sont, à cet effet, classées dans l'ordre suivant :

1) les frais de justice pour parvenir à la réalisation de l'immeuble vendu et à la distribution elle-même du prix ;

2) les droits du trésor public ;

3) Les créances garanties par une hypothèque conventionnelle ou forcée, chacune suivant le rang qui lui appartient, eu égard à la date de sa publication ;

4) Les créances fondées sur des titres exécutoires, lorsque les bénéficiaires sont intervenus à la procédure par voie d'opposition, ces dernières au même rang et au prorata de leur montant.

L'excédent, s'il y en a un, est attribué au propriétaire exproprié.

**Article 199** : L'état de distribution est soumis aux intéressés et, en cas d'approbation de leur part, remise leur est immédiatement faite des sommes qui leur reviennent contre quittance et, s'il y a lieu mainlevée de l'hypothèque consentie en leur faveur.

**Article 200** : S'il y a désaccord entre les divers créanciers, soit sur le rang à attribuer à leur créance, soit sur le montant des sommes à leur revenir, la distribution du prix ne peut avoir lieu que par voie d'ordre judiciaire.

**Article 201** : En ce cas, les sommes versées par l'adjudicataire, en exécution de l'article 194 ci-dessus, sont déposées au Trésor, dans le délai de huitaine au plus tard, sous le nom du propriétaire exproprié ou de ses ayants cause, et l'état de distribution complété par l'énoncé des dires et observations des parties, est remis, accompagné de toutes pièces utiles, au Président du tribunal du ressort.

**Article 202** : Le Président commet par ordonnance un juge du siège pour procéder au règlement de l'ordre judiciaire.

**Article 203** : Le juge commissaire, dans les huit (8) jours de sa désignation, convoque les créanciers dont les noms figurent à l'état de distribution ; cette convocation est faite par lettres recommandées expédiées par le greffier et adressées aux intéressés, tant à leur domicile réel qu'à leur domicile d'élection.

Le propriétaire ou le titulaire de droit réel exproprié et l'adjudicataire sont également convoqués en la même forme.

La date de la réunion doit être choisie de telle sorte qu'il s'écoule un délai d'au moins vingt (20) jours entre cette date et celle de la convocation.

Les créanciers non comparants sont définitivement forclos.

**Article 204** : Au jour fixé pour la réunion, le juge commissaire entend les observations et explications des parties, arrête l'ordre et ordonne la délivrance des bordereaux de collocation à chacun des créanciers venant en rang utile ; il prononce en même temps, par voie de simple ordonnance, la libération de l'immeuble qui se trouve affranchi de toutes les charges hypothécaires dont il était grevé, alors même que les créances garanties n'auraient pu être réglées en tout ou partie.

Une expédition de cette décision est remise à l'adjudicataire aux fins soit d'inscription sur le titre foncier, soit de délivrance d'un titre régulier d'occupation. Ces opérations purgent tous les privilèges et hypothèques.

## CHAPITRE IV : DE LA RESPONSABILITE EN MATIERE DE PUBLICITE FONCIERE

### SECTION I : DES PREJUDICES REPARABLES

**Article 205** : Le receveur de la publicité foncière ne peut rejeter les demandes ou retarder l'exécution d'une formalité régulièrement requise, ni refuser la délivrance des copies des titres de propriété ou de jouissance et certificats d'inscription aux personnes qui y ont droit, sous peine de dommages et intérêts.

Donne lieu à réparation le préjudice résultant :

1) de l'omission sur les registres des inscriptions régulièrement requises aux bureaux du receveur de la publicité foncière ;

2) de l'omission sur les titres et copies des inscriptions portées sur le livre foncier ;

3) du défaut de mention, à savoir :

- sur les livres fonciers des inscriptions affectant directement le droit de propriété ou de jouissance ainsi que tous les droits réels dont l'inscription lui a été régulièrement requise ;

- dans les états et certificats d'une ou plusieurs inscriptions à moins qu'il ne se soit conformé aux réquisitions des parties ou que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient être imputées au receveur de la publicité foncière.

**Article 206** : L'immeuble faisant l'objet d'un droit de propriété ou de jouissance, auquel ont été omis ou inexactement reportés, dans les titres ou certificats d'inscriptions, un ou plusieurs des droits inscrits qui devaient y figurer légalement, en demeure affranchi ou libéré dans les mains du nouveau possesseur, sauf la réparation du dommage qui en résulte s'il y a lieu.

Néanmoins, cette disposition ne porte pas préjudice au droit des créanciers hypothécaires de se faire colloquer, suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas définitif.

**Article 207** : Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans la rédaction du livre foncier ou des inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

Le receveur peut également effectuer d'office la rectification des irrégularités provenant de son chef.

Dans tous les cas, les premières inscriptions doivent être laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

**Article 208** : Si le receveur de la publicité foncière refuse de procéder aux rectifications requises ou si les parties n'acceptent pas les rectifications opérées, le Président du tribunal de Grande Instance peut être saisi par simple requête.

**Article 209** : Si l'omission ou l'erreur est reconnue par le Président du tribunal ou le receveur, celui-ci fait immédiatement sommation au détenteur des copies de titres et certificats d'inscription d'avoir à effectuer dans un délai de huit (8) jours le dépôt desdits certificats et copies des titres.

Faute de réponse dans ledit délai, la rectification est opérée dans le registre par le receveur qui refuse par ailleurs toute nouvelle inscription jusqu'à ce que la concordance entre le registre et les titres de propriété ou de jouissance et certificats ait été établie.

**Article 210** : La responsabilité en matière de publicité foncière est engagée dans tous les cas où l'acte ou le fait dommageable est directement lié à l'organisation ou au fonctionnement du bureau de la publicité foncière.

**Article 211** : Les manquements aux présentes dispositions résultant d'un mauvais fonctionnement du bureau de la publicité foncière et ayant causé un préjudice entraînent le paiement de dommages et intérêts au profit des tiers victimes.

**Article 212** : Une fois établie, la responsabilité en matière de publicité foncière est couverte par un fonds d'assurance.

**Article 213** : La responsabilité du receveur de la publicité foncière vis-à-vis de l'Etat est garantie tant par un cautionnement conformément au régime des comptables publics que par une hypothèque sur ses biens immeubles.

## SECTION II : DU FONDS D'ASSURANCE EN MATIERE DE PUBLICITE FONCIERE

**Article 214 :** La réparation des dommages causés aux tiers en matière de publicité foncière est couverte par un fonds d'assurance.

## SECTION III : DES INFRACTIONS ET PENALITES

**Article 215 :** Est passible des peines prévues au code pénal en cas de faux et usage de faux, sans préjudice des dommages et intérêts :

- quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre ou copie de titre d'un immeuble dont il n'a ni la propriété, ni la jouissance et quiconque accepte sciemment un certificat d'inscription ainsi établi ;

- quiconque cède un titre de jouissance publié qu'il sait n'en être pas titulaire et quiconque accepte sciemment cette cession ;

- quiconque, obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur des biens immeubles, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû être frappés ;

- quiconque, frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère.

Les officiers ministériels ayant participé à la rédaction des actes entachés peuvent être poursuivis comme complices.

**Article 216** : Est passible des peines prévues au code pénal, le refus des détenteurs de titres, certificats et actes invoqués par un requérant, de déférer aux sommations du receveur d'en opérer le dépôt.

**Article 217** : Tout notaire ou greffier qui omet de requérir dans le délai imparti à cet effet, l'exécution d'une formalité dont il a la charge, est passible d'une amende de cinquante mille (50 000) francs dont le recouvrement est poursuivi dans la forme réglée pour les amendes d'enregistrement et de timbre, sans préjudice des dommages et intérêts envers la partie lésée s'il y a lieu.

**Article 218** : L'enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des terres du domaine foncier national ou appartenant à des particuliers autres que ceux effectués par les services techniques compétents sont passibles des peines prévues par le code pénal, sans préjudice des dommages et intérêts.

## CHAPITRE V : DES TRANSACTIONS ET MUTATIONS DES DROITS REELS IMMOBILIERS

### SECTION I : DE LA MUTATION VOLONTAIRE DES DROITS REELS IMMOBILIERS

**Article 219 :** Toute mutation de droits réels immobiliers est soumise à autorisation du Préfet ou du Maire, après avis du service chargé des domaines.

Toutefois, lorsque ces droits portent sur le logement de la famille, la mutation ne peut intervenir qu'après avis favorable du conjoint conformément au code des personnes et de la famille.

**Article 220 :** Toute mutation de terrain, à usage autre que d'habitation, non mis en valeur est interdite sauf dans les cas suivants :

1) échange de terrain ;
2) mutation par décès.

**Article 221 :** La mutation des droits provisoires portant sur les terrains non mis en valeur à usage d'habitation est libre dans les limites de délai fixé à l'attributaire pour la mise en valeur.

**Article 222 :** Toute mutation de terrain non mis en valeur conformément aux dispositions de l'article précédent donne lieu au paiement des impôts, droits et taxes en vigueur et la taxe de jouissance.

Toute mutation de terrain mis en valeur donne lieu au paiement des impôts, droits et taxes en vigueur exceptée la taxe de jouissance.

**Article 223 :** La composition du dossier de demande d'autorisation de mutation est précisée par décret pris en conseil de ministres.

**Article 224 :** Tout officier ministériel qui assiste les parties dans une transaction conclue en violation des dispositions de la présente loi, est passible d'une amende de deux cent cinquante mille (250.000) francs, dont le recouvrement est poursuivi dans la forme réglée pour les amendes d'enregistrement et de timbre, sans préjudice des dommages et intérêts envers la partie lésée s'il y a lieu.

## SECTION II : DE LA CESSION FORCEE DES DROITS REELS IMMOBILIERS

**Article 225 :** Les immeubles et droits réels immobiliers donnés en garantie de prêt hypothécaire sont saisis et vendus conformément aux dispositions du code de procédure civile et à celles des articles 178 et suivants de la présente loi.

**Article 226 :** En dehors du cas visé à l'article précédent, tout titulaire de droit réel immobilier peut être obligé de le céder lorsque l'utilité publique ou l'intérêt général l'exige, après une juste et préalable indemnisation sauf cas d'urgence ou de force majeure.

**Article 227 :** Le droit d'expropriation au profit de l'Etat ou des autres collectivités publiques résulte de l'acte ou de la décision de réalisation des opérations projetées telles que construction de route, chemin de fer, travaux et aménagements urbains, agricoles, pastoraux, fonciers, miniers, travaux militaires, conservation de la nature, protection de sites ou de monuments historiques, aménagements de forces hydrauliques et distribution d'énergie, installation de services publics, création ou entretien de biens ou ouvrages d'usage public, travaux d'assainissement et plus généralement toute entreprise destinée à satisfaire l'intérêt général.

L'acte ou la décision de réaliser les opérations visées ci-dessus doit contenir déclaration d'utilité publique.

**Article 228 :** En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les titulaires de droits réels inscrits au bureau de la publicité foncière ne peuvent exercer ces droits que sur l'indemnité telle qu'elle est fixée par la réglementation en la matière.

Pour permettre l'exercice de ces droits, l'indemnité d'expropriation dans le cas d'inscription au livre foncier ou au registre des oppositions est distribuée conformément aux prescriptions des articles 198 à 204 ci-dessus.

La purge des droits réels immobiliers inscrits résultera de l'inscription de la décision prononçant définitivement l'expropriation, à moins de recours à la procédure de distribution, auquel cas elle résultera de l'ordonnance du juge prévue à l'article 204 ci-dessus.

**Article 229** : Lorsque, après enquête et négociations menées par une commission présidée par un représentant du service chargé des domaines, le titulaire du droit réel concerné consent une cession amiable, l'expropriation est prononcée par un arrêté conjoint du ministre chargé des domaines et des ministres directement concernés.

**Article 230 :** Le Président du Tribunal de Grande Instance prononce par ordonnance, l'expropriation lorsqu'il n'y a pas accord.

**Article 231** : Une expertise devra être ordonnée si elle est demandée par l'une des parties. Elle devra être faite par trois experts à moins que les parties soient d'accord sur le choix d'un expert unique.

**Article 232** : L'indemnité d'expropriation est fixée, soit par accord amiable, soit par le Juge. Elle est établie en tenant compte dans chaque cas :

1) de l'état de la valeur actuelle des biens ;

2) de la plus-value ou de la moins-value qui résulte, pour la partie desdits biens non expropriés, de l'exécution de l'ouvrage projeté.

**Article 233** : L'indemnité d'expropriation ne doit comprendre que le dommage actuel et certain directement causé par l'expropriation ; elle ne peut s'étendre à un dommage incertain, éventuel ou indirect.

**Article 234** : L'indemnité d'expropriation peut être pécuniaire ou par compensation à la charge du bénéficiaire de l'expropriation.

**Article 235** : Les tuteurs et représentants légaux des mineurs, incapables ou interdits expropriés peuvent être habilités, par ordonnance du Président du tribunal compétent, à accepter l'indemnité offerte par l'administration.

**Article 236** : Aucune action ne peut arrêter l'expropriation ou en empêcher les effets. Les actions en réclamation sont transportées sur l'indemnité et l'immeuble en demeure affranchi.

**Article 237** : Lorsque les conditions de mise en valeur requises pour l'obtention du titre de propriété ne sont plus remplies, notamment en cas de disparition totale ou partielle des réalisations et investissements ou de cessation d'exploitation dûment constatée de terrains urbains ou ruraux, l'expropriation peut être prononcée selon la procédure ci-après :

1) sur réquisition du directeur chargé des domaines, la commission d'évaluation se réunit sur le terrain en cause conformément aux dispositions des textes en vigueur ;

2) après avis motivé de cette commission pour l'expropriation et une mise en demeure restée sans effet pendant un (1) an pour les terrains urbains et trois (3) ans pour les terrains ruraux, il est procédé à ladite expropriation par arrêté du ministre chargé des domaines.

**Article 238** : L'indemnité résultant de l'expropriation visée à l'article 237 ci-dessus comprend le prix du terrain et la valeur résiduelle des réalisations et investissements tels que consignés dans le procès-verbal de la dernière évaluation.

En cas de contestation de cette valeur par l'expropriation, l'indemnité est fixée par le juge conformément aux dispositions des articles 232 et suivants de la présente loi.

**Article 239** : A la fin de la procédure d'expropriation, le receveur des domaines transmet au receveur de la publicité foncière pour l'accomplissement de la formalité d'inscription, l'acte d'expropriation, la ou les copies des titres concernés et les certificats d'inscription et plans de bornage rectificatifs s'il y a lieu.

# TITRE VI : DES TERRES DU DOMAINE FONCIER NATIONAL SITUEES A L'ETRANGER

**Article 240** : L'acquisition, l'aliénation ou les échanges de terres à l'étranger par l'Etat ou les personnes morales publiques Burkinabé doivent faire l'objet d'un dossier transmis au ministre chargé des domaines sous le couvert du ministre chargé des affaires étrangères.

**Article 241** : Ce dossier comprend une copie ou un exemplaire de l'acte d'acquisition, d'aliénation ou d'échange, un extrait cadastral ou tout autre document permettant d'en connaître les éléments topographiques caractéristiques.

**Article 242** : Il est tenu par le ministère chargé des domaines, un sommier des biens immobiliers du domaine foncier national situés à l'étranger.

**Article 243** : Les immeubles du domaine foncier national situés à l'étranger et appartenant directement à l'Etat peuvent être mis en location sur autorisation du ministre chargé des domaines. Leur aliénation est faite dans la même forme.

**Article 244** : En cas de location d'un immeuble du domaine foncier national visé à l'article précédent, les produits sont perçus au tire des recettes domaniales pour le compte du budget national.

Un état mensuel établi par la représentation diplomatique compétente est adressé au ministre chargé des Finances.

# TITRE VII : DISPOSITIONS FINALES

**Article 245** : Les titres fonciers précédemment supprimés sont rétablis.

Toutefois les personnes physiques et morales , publiques ou privées , titulaires de titres fonciers relatifs à des immeubles affectés ou attribués à la date de publication de la présente loi, peuvent obtenir une indemnisation selon les conditions qui sont précisées par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des domaines.

Tous les détenteurs d'arrêtés de concession définitive s'étant acquittés de l'intégralité des droits et taxes, peuvent prétendre à l'établissement d'un titre foncier.

**Article 246** : Les structures, conditions et instruments de gestion des terres des collectivités territoriales sont précisés par décret pris en conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des domaines.

**Article 247** : L'administration dispose d'un délai d'un (1) an à compter de la publication de la présente loi pour la prise des décrets visés aux articles 245 et 246 ci-dessus.

**Article 248** : La présente loi qui abroge toutes dispositions antérieures contraires sera exécutée comme loi de l'Etat.

***Ainsi fait et délibéré en séance publique à Ouagadougou, le 23 mai 1996***

***Le Secrétaire de séance***

***Dieudonné Maurice BONANET***

***Le Président***

***Dr Bongnessan Arsène YE***