BURKINA FASO

UNITE-PROGRES-JUSTICE

ASSEMBLEE NATIONALE

IV^{E} REPUBLIQUE

QUATRIEME LEGISLATURE

LOI N° 034-2012/AN

PORTANT REORGANISATION AGRAIRE ET FONCIERE AU BURKINA FASO

L'ASSEMBLEE NATIONALE

Vu la Constitution ;

Vu la résolution n° 001-2007 /AN du 04 juin 2007, portant validation du mandat des députés ;

a délibéré en sa séance du 02 juillet 2012
et adopté la loi dont la teneur suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Article 1 :

La présente loi détermine d'une part, le statut des terres du domaine foncier national, les principes généraux qui régissent l'aménagement et le développement durable du territoire, la gestion des ressources foncières et des autres ressources naturelles ainsi que la réglementation des droits réels immobiliers et d'autre part, les orientations d'une politique agraire.

Article 2 :

La présente loi s'applique au domaine foncier national.

CHAPITRE 2 : PRINCIPES ET DEFINITIONS DES TERMES

Article 3 :

L'aménagement et le développement durable du territoire, la gestion des ressources foncières et des autres ressources naturelles ainsi que la réglementation des droits réels immobiliers sont régis par les principes généraux ci-après :

Principe d'agrégation

Principe d'anticipation

Principe d'efficacité économique

Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural

Principe d'équité

Principe de bonne gouvernance

Principe de cohésion économique et sociale

Principe de développement durable

Principe de fonctionnalité

Principe de genre

Principe de modernité et d'authenticité

Principe de partenariat

Principe de précaution

Principe de prévention

Principe de protection de la vocation des terres

Principe de responsabilisation effective des populations

Principe de respect des droits humains

Principe de solidarité nationale

Principe de subsidiarité

Principe de transversalité

Principe d'imputabilité

Principe d'information et de participation

Principe d'innovation

Principe d'unité nationale

Article 4 : Au sens de la présente loi, on entend par :

Adjudication : la vente d'un bien meuble ou immeuble au plus offrant ;

Agraire : ce qui est relatif à l'agriculture, aux terres agro-sylvo-pastorales ;

Aménagement et développement durable du territoire : la politique de planification spatiale qui consiste en une meilleure répartition des populations et des activités en tenant compte des potentialités du milieu naturel, des contraintes techniques, socio-économiques et environnementales du territoire ;

Aménagement rural : l'ensemble d'opérations de transformation physique et / ou du statut juridique d'un espace pour des activités rurales.

C'est l'application de la politique d'aménagement du territoire en milieu rural ;

Aménagement urbain : l'organisation globale de l'espace occupé par une agglomération et destinée à satisfaire notamment les besoins d'habitation, de commerce,

d'industrie, des services, de circulation, de loisirs, des populations intéressées en mettant en place les équipements nécessaires à la vie dans une ville ;

Biens immeubles en déshérence : les biens appartenant à une personne décédée sans laisser d'héritier ;

Biens immeubles ou biens immobiliers: les biens qui ne peuvent être déplacés tels que les bâtiments mais aussi leurs accessoires tels, les tuyaux d'amenée d'eau enfouis dans le sol, les terres ou terrains nus, les produits du sol dès lors qu'ils n'en sont pas séparés et également les animaux qui sont affectés à l'exploitation d'une propriété. Sont aussi juridiquement des biens immeubles certains droits comme l'usufruit, les servitudes, les hypothèques et les actions judiciaires qui tendent à la revendication de la propriété immobilière.

Cession : la transmission entre vifs, du cédant au cessionnaire d'un droit réel ou personnel, à titre gratuit ou onéreux ;

Cession forcée des droits réels immobiliers : la mutation involontaire des droits réels immobiliers résultant soit d'une procédure initiée par un créancier du cédant soit d'une procédure initiée par les pouvoirs publics dans un but d'intérêt général ;

Cession provisoire : droit de jouissance temporaire accordé à une personne physique ou à une personne morale de droit privé, sur une terre du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat ou de la collectivité territoriale ;

Changement de destination de terrain : la modification, l'amélioration ou la mise en valeur d'un terrain, qui le détourne de sa destination initiale ;

Classement : la procédure qui permet de changer le statut juridique de droit commun d'un fonds de terre pour le soumettre à un régime juridique plus précis et parfois plus restrictif ;

Collectivité territoriale : la subdivision du territoire dotée de la personnalité juridique et de l'autonomie financière ;

Concession : l'acte impliquant un transfert du droit de jouissance ;

Conservation de la biodiversité : la préservation de la diversité biologique, c'est-à-dire la conservation de tous les éléments vivants et la dynamique de leur interaction dans l'espace national ;

Conservation des eaux et des sols : l'ensemble des techniques correctives locales destinées à améliorer l'exploitation des terres et leur productivité ;

Contrat : convention faisant naître une ou plusieurs obligations ou bien créant ou transférant un droit réel ;

Contrôle : l'ensemble des opérations relatives à la vérification de la mise en œuvre effective des dispositions de la présente loi ;

Convention : accord de volonté destiné à produire un effet de droit quelconque ;

Copropriété : la propriété d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis, répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes ;

Curatelle : le régime de protection de certains majeurs incapables, conformément au Code des personnes et de la famille ;

Déclassement : la procédure qui a pour but ou comme effet de soustraire un fonds de terre appartenant au domaine classé pour le soumettre à nouveau au statut de droit commun. C'est également l'action ou la procédure par laquelle l'autorité en charge d'un terrain relevant du domaine public décide, par une procédure appropriée, de placer ce terrain dans son domaine privé ;

Dépendances du domaine public ou du domaine privé : les parties des biens immeubles construits ou non, complémentaires à un ensemble de biens immeubles du domaine public ou du domaine privé ;

Directive territoriale d'aménagement : l'instrument stratégique de planification à long terme élaboré à l'initiative de l'Etat, ou à celle d'une collectivité territoriale, pour couvrir certains territoires stratégiques où existent des problèmes de mise en cohérence, de localisation des grands équipements de transport, collectifs et où s'exercent de fortes pressions démographiques, foncières ou écologiques ;

Domaine foncier national : l'ensemble des terres et des biens immeubles ou assimilés, situés dans les limites du territoire du Burkina Faso ainsi que de ceux situés à l'étranger et sur lesquels l'Etat exerce sa souveraineté ;

Domaine public artificiel : les aménagements et les ouvrages de toute nature réalisés dans un but d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que les terres qui les supportent, déterminés par la loi ou ayant fait l'objet d'une procédure de classement ou d'incorporation ;

Domaine public naturel : les sites naturels déterminés par la loi ;

Droit de préemption : le droit contractuel accordé à certaines personnes privées ou publiques, d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre ;

Droit de superficie : le fait de posséder des constructions, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui ou d'être autorisé à en établir ;

Droit réel immobilier : le droit qui porte directement sur un bien immeuble et qui procure à son titulaire tout ou partie de l'utilité économique de ce bien ;

Expropriation pour cause d'utilité publique : la procédure par laquelle l'Etat ou la collectivité territoriale peut, dans un but d'utilité publique et sous réserve d'une juste et préalable indemnisation, contraindre toute personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier ;

Foncier : c'est tout ce qui a trait ou se rattache à un fonds de terre ou à un bien-fonds ;

Gestion du domaine foncier national : les règles de constitution, de cession, d'occupation, d'exploitation, de protection et d'aliénation des biens du domaine foncier national ainsi que les institutions chargées de leur mise en œuvre ;

Immatriculation : la désignation d'un terrain par un numéro du livre foncier à la suite d'une opération de bornage et après purge des droits révélés ;

Immeuble par destination : le meuble réputé immeuble par la loi du fait qu'elle est, par la volonté du propriétaire d'un immeuble, soit attaché à perpétuelle demeure, soit affecté au service et à l'exploitation de celui-ci ;

Nation : communauté humaine, vivant sur un territoire commun, conscient de son unité historique, culturelle, linguistique, économique et constituant une entité politique.

Patrimoine : les biens qu'une personne morale ou physique possède ;

Patrimoine foncier : l'ensemble des droits légalement reconnus qu'une personne peut faire valoir sur le sol pour en tirer une contrepartie monétaire ;

Personne morale : la construction juridique à laquelle la loi confère des droits et des obligations semblables à ceux des personnes physiques tels que le nom, le domicile, la nationalité, le droit d'acquérir, d'administrer et de céder un patrimoine ;

Personne physique : l'être humain doté, en tant que tel, de la personnalité juridique ;

Plan d'aménagement : l'instrument de planification qui fixe les choix et les orientations des schémas d'aménagement, la configuration exacte de l'utilisation du sol, afin de permettre une intervention physique directe sur l'espace concerné, la réalisation des opérations d'aménagement ;

Plan d'occupation des sols : le document de planification qui fixe, dans le cadre des orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol qui peuvent comporter jusqu'à l'interdiction de construire ;

Plan de réinstallation (PR) : plan détaillé qui décrit et définit tout le processus de réinstallation d'une population à la suite d'un déplacement forcé. Il est basé sur les

enquêtes sociales ; le plan technique détaille les mesures à entreprendre quant à la compensation, la réinstallation et la réhabilitation économique dans le cadre d'une opération d'expropriation ;

Préemption (droit de) : droit reconnu dans certains cas à l'administration, notamment l'Etat et les collectivités territoriales d'acquérir la propriété d'un bien immeuble, lors de son aliénation par préférence à tout autre acheteur ;

Principe d'agrégation : la cohabitation entre acteurs, leur participation et leur adhésion à la mise en œuvre de la présente loi ;

Principe d'anticipation : la définition des enjeux à venir pour faire prendre des mesures adéquates pour y répondre aujourd'hui ;

Principe d'efficacité économique : la prise en compte des questions économiques en s'assurant que les moyens mis en œuvre permettent effectivement d'atteindre les objectifs fixés ;

Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural : la maîtrise de l'extension des villes, la préservation et la protection des terres rurales, à travers la recherche d'un équilibre entre le développement urbain et le développement rural ;

Principe d'équité : le traitement juste, raisonnable de tous les citoyens, notamment de la même manière s'ils sont dans des situations identiques, selon le principe de l'égalité de droits, mais également en accordant des droits spécifiques aux groupes sociaux dont la situation est désavantageuse ;

Principe d'imputabilité : l'obligation pour chaque acteur d'assumer la responsabilité de ses actions et d'en rendre compte ;

Principe d'information et de participation : la mise en œuvre de la démarche participative et d'information des populations en matière d'aménagement du territoire et de gestion foncière ;

Principe d'innovation : l'obligation d'être plus inventif et plus créatif en recherchant des démarches ad hoc, des modalités et des instruments spécifiques, générateurs de gains plus élevés ;

Principe d'unité nationale : le droit pour tout citoyen, partout où il se trouve sur le territoire national, de se sentir appartenir au pays et à être considéré comme tel ;

Principe de bonne gouvernance : la gestion transparente dans le respect des droits de l'homme, la lutte contre la corruption, la promotion de la démocratie et le développement participatif et durable ;

Principe de cohésion économique et sociale : la collaboration, la coopération, le partenariat, la complémentarité et le partage d'expérience entre territoires ;

Principe de développement durable : la réponse aux besoins actuels des populations sans compromettre les possibilités pour les générations futures de répondre à leurs propres besoins ;

Principe de fonctionnalité : le respect des buts essentiels, des fonctions, des finalités de l'aménagement du territoire à savoir le développement harmonieux et équilibré du territoire ;

Principe de genre : l'analyse du genre sous l'angle des inégalités et des disparités entre hommes et femmes en examinant les différentes catégories sociales dans le but d'une plus grande justice sociale et d'un développement équitable ;

Principe de modernité et d'authenticité : l'intégration en matière d'aménagement du territoire des questions de modernité et d'authenticité, notamment les valeurs socioculturelles des populations concernées. Il s'agit d'associer les avancées du progrès technique et scientifique à la culture et aux caractéristiques du milieu ;

Principe de partenariat : la recherche des complémentarités ; des synergies avec les acteurs du foncier ;

Principe de précaution : la prise de mesures pour prévenir les risques lorsque la science et les connaissances techniques ne sont pas à même de fournir des certitudes ;

Principe de prévention : l'identification à l'avance des difficultés et la prise de mesures pour les maîtriser ;

Principe de protection de la vocation des terres : le respect dans leur utilisation de la destination des terres telle que déterminée par les schémas d'aménagement ;

Principe de respect des droits humains : le respect des droits universels inhérents à la personne humaine, inaliénables, sacrés et opposables en toute circonstance à tous ;

Principe de responsabilisation effective des populations : l'attribution de tâches aux populations concernées dont elles doivent répondre de la mise en œuvre ;

Principe de solidarité nationale : l'obligation pour la communauté nationale de venir en aide aux régions et aux personnes en difficulté, de lutter contre les exclusions, d'apporter une attention particulière aux groupes défavorisés. Ce principe implique la lutte contre les inégalités régionales, la garantie de l'égalité des chances aux citoyens en assurant leur égal accès aux services sociaux de base ;

Principe de subsidiarité : l'attribution de responsabilités au niveau le plus compétent, le plus pertinent ;

Principe de transversalité : la prise en compte des valeurs et des intérêts liés aux différentes politiques publiques, aux acteurs tant publics que privés, aux différentes échelles spatiales ;

Promotion immobilière : l'acte de réaliser ou de faire réaliser des opérations d'urbanisme et d'aménagement définies par le code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, d'édifier, d'améliorer, de réhabiliter ou d'étendre des constructions sur des terrains aménagés ;

Publicité foncière : l'inscription, d'une part, 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 la communication, d'autre part, à tout requérant des renseignements consignés ou des documents conservés ;

Régime foncier : l'ensemble des règles définissant les droits d'accès, d'exploitation et de contrôle de la terre et les ressources renouvelables ;

Réorganisation agraire et foncière : la restructuration de l'espace agraire notamment les terres agricoles au moyen de l'aménagement et la redéfinition des droits d'accès, d'exploitation et de contrôle de la terre ;

Saisie immobilière : la procédure par laquelle un créancier poursuit la vente par expropriation forcée des immeubles appartenant à son débiteur défaillant ou de ceux affectés au paiement de sa créance ;

Schéma d'aménagement et de développement durable du territoire : l'instrument de planification spatiale à long terme en matière d'aménagement du territoire. Il permet une gestion rationnelle et durable du patrimoine foncier d'un territoire et une coordination des activités économiques en fonction des ressources naturelles ;

Schéma d'organisation fonctionnelle et d'aménagement : l'instrument de planification spatiale à moyen et long termes qui donne une vision prospective des aires métropolitaines du point de vue de l'aménagement et du développement durable du territoire ;

Schéma directeur d'aménagement de la commune : la catégorie de schéma directeur d'aménagement et de développement durable du territoire qui organise l'utilisation de l'espace de la commune et l'implantation des infrastructures ;

Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme : la catégorie de schéma directeur d'aménagement et de développement durable du territoire, instrument de planification spatiale à moyen et long termes en matière d'urbanisme, qui fixe les orientations du développement des agglomérations urbaines ;

Schéma directeur d'aménagement et de développement durable du territoire : l'instrument de planification spatiale et/ou sectorielle à moyen et long termes ;

Schéma directeur de zone : la catégorie de schéma directeur d'aménagement pour les espaces autres qu'institutionnels ;

Schéma directeur sectoriel : la catégorie de schéma directeur d'aménagement et de développement durable du territoire qui assure la cohérence des politiques et stratégies sectorielles avec le schéma d'aménagement d'un espace donné ;

Schéma national d'aménagement et de développement durable du territoire : l'instrument de planification spatiale à long terme à l'échelle nationale en matière d'aménagement et de développement durable du territoire ;

Schéma provincial d'aménagement et de développement durable du territoire : l'instrument de planification spatiale à long terme en matière d'aménagement du territoire à l'échelle provinciale qui traduit les orientations du schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire à l'échelle de la province ;

Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire : l'instrument de planification à long terme en matière d'aménagement du territoire qui précise les orientations générales du schéma national d'aménagement et de développement durable du territoire notamment celles de développement durable et les principes d'aménagement à l'échelle de la région ;

Sûreté réelle : la garantie accordée au créancier pour le recouvrement de sa créance et qui est assise sur un bien immeuble ou meuble ;

Usufruit : 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 ou personne morale de droit public ou de droit privé, à charge pour elle d'en conserver la substance ;

Zones à vocation : les espaces délimités par les schémas d'aménagement ayant une destination fixée en fonction des aptitudes ou des activités dominantes de ladite zone.

TITRE II : DOMAINE FONCIER NATIONAL

CHAPITRE 1 : CREATION ET COMPOSITION DU DOMAINE FONCIER NATIONAL

Article 5 :

Il est créé un domaine foncier national au Burkina Faso.

Le domaine foncier national constitue un patrimoine commun de la nation et l'Etat en tant que garant de l'intérêt général, organise sa gestion conformément aux principes énoncés à l'article 3 ci-dessus.

Article 6 :

Le domaine foncier national est composé du :

- domaine foncier de l'Etat ;
- domaine foncier des collectivités territoriales ;
- patrimoine foncier des particuliers.

Article 7 :

Le domaine foncier national est organisé en terres urbaines et en terres rurales.

Article 8 :

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, aux services publics et d'une manière générale aux activités liées à la vie urbaine et aux activités de promotion d'un environnement écologique durable.

Les terres urbaines aménagées sont celles qui ont fait l'objet de l'une des opérations d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme et de la construction.

Les terres urbaines non aménagées sont des terres situées dans les limites administratives ou celles du schéma d'aménagement et d'urbanisme, à la périphérie immédiate des terres aménagées et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une opération d'urbanisme.

Les modalités d'occupation de ces terres à l'exception des terres des villages rattachés aux communes urbaines sont déterminées par le code de l'urbanisme et de la construction

Article 9 :

Les terres rurales sont l'ensemble des terres destinées aux activités agricoles, pastorales, sylvicoles, fauniques, piscicoles et de conservation, situées dans les limites administratives des communes rurales et des villages rattachés aux communes urbaines.

CHAPITRE 2 : DOMAINE FONCIER DE L'ETAT

Article 10 :

Le domaine foncier de l'Etat comprend le domaine public immobilier de l'Etat et le domaine privé immobilier de l'Etat.

Section 1 : Domaine public immobilier de l'Etat

Article 11 :

Le domaine public immobilier de l'Etat comprend les biens immobiliers qui, par leur nature ou par leur destination, sont affectés ou non à l'usage direct du public ou à un service public.

Ils sont, en principe, inaliénables, imprescriptibles et insaisissables.

Article 12 :

Le domaine public immobilier de l'Etat est composé d'un domaine public naturel et d'un domaine public artificiel.

Article 13 :

Le domaine public naturel de l'Etat comprend :

- le domaine public de l'eau tel que défini par la loi d'orientation relative à la gestion de l'eau ;
- l'espace aérien tel que défini par les textes en vigueur et les traités internationaux ;
- les gîtes des mines et des carrières réglementés par le code des mines et les autres textes en vigueur ;
- les aires classées au nom de l'Etat conformément aux textes en vigueur ;
- les réserves de faunes et autres formations naturelles classées par l'Etat ;
- les montagnes et les collines.

Article 14 :

Le domaine public artificiel de l'Etat comprend :

- les chemins de fer, les routes, les pistes à bétail, les câbles et équipements du réseau de télécommunications, les voies de communication de toute nature ;
- les aéroports, les aérogares, les aérodromes ;
- les ouvrages exécutés dans un but d'utilité publique pour la maîtrise des eaux et le transport de l'énergie ;
- les ouvrages de défense terrestre et aérienne de la nation ;

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

- les biens immeubles affectés ou non à l'usage du public ;

- de manière générale les biens de toute nature que les lois burkinabè déclarent non susceptibles de faire l'objet de propriété privée.

Section 2 : Domaine privé immobilier de l'Etat

Article 15 :

Le domaine privé immobilier de l'Etat comprend tous les biens immobiliers qui ne font pas partie du domaine public.

Article 16 :

Sont notamment des biens du domaine privé immobilier de l'Etat :

- les biens immobiliers ayant fait l'objet d'un titre de propriété au nom de l'Etat ;

- les biens immobiliers du domaine public après leur déclassement ;

- les terres urbaines ou rurales ayant fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ;

- les terres acquises par l'exercice du droit de préemption ;

- les terres aménagées ou réservées par les schémas d'aménagement au nom de l'Etat ;

- les terres aménagées non encore immatriculées et qui doivent faire l'objet de régularisation ;

- les biens immobiliers acquis par confiscation sur décision de justice devenue définitive ;

- les terres et les biens immobiliers en déshérence ;

- les dons et legs de biens immobiliers faits à l'Etat et acceptés par décret pris en Conseil des ministres.

Article 17 :

Le domaine privé immobilier de l'Etat est composé d'un domaine privé affecté et d'un domaine privé non affecté.

Article 18 :

Le domaine privé immobilier affecté de l'Etat est l'ensemble des terres et autres biens immobiliers occupés par les services publics pour l'exécution de leurs missions, à l'exclusion des sociétés d'Etat et des sociétés d'économie mixte.

Article 19 :

Le domaine privé immobilier non affecté de l'Etat est composé des terres et des biens immobiliers qui n'ont pas fait l'objet d'affectation à des services publics.

CHAPITRE 3 : DOMAINE FONCIER DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 20 :

Le domaine foncier des collectivités territoriales comprend le domaine public immobilier des collectivités territoriales et le domaine privé immobilier des collectivités territoriales.

Section 1 : Domaine public immobilier des collectivités territoriales

Article 21 :

Le domaine public immobilier des collectivités territoriales comprend les biens immeubles des collectivités territoriales situés dans les limites administratives de leurs territoires. Ces biens, par leur nature ou par leur destination, servent à l'usage ou non du public. Ils sont, en principe, inaliénables, imprescriptibles et insaisissables.

Article 22 :

Le domaine public immobilier des collectivités territoriales comprend un domaine public naturel et un domaine public artificiel.

Article 23 :

Le domaine public naturel des collectivités territoriales est composé :

- des réserves de faune et autres formations naturelles classées par les collectivités territoriales ;
- des bas-fonds non aménagés d'intérêt local ;
- des aires classées au nom des collectivités territoriales.

Article 24 :

Le domaine public artificiel des collectivités territoriales se compose :

- des chemins de fer, des routes, des pistes à bétail, des câbles et équipements du réseau de télécommunications, des voies de communication de toute nature ;

- des aérodromes, des aéroports, des aérogares, des ports secs ;

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

- des monuments publics, des cimetières délimités, des monuments ou sites historiques, des halles, des marchés et des espaces verts ;

- des biens immobiliers de toute nature destinés à l'usage direct du public.

Section 2 : Domaine privé immobilier des collectivités territoriales

Article 25 :

Le domaine privé immobilier des collectivités territoriales comprend tous les biens immobiliers dont les collectivités territoriales ont la propriété.

Article 26 :

Le domaine privé immobilier des collectivités territoriales comprend notamment :

- les biens immobiliers qui font l'objet d'un titre de propriété établi en leur nom ;

- les biens immobiliers du domaine public après leur déclassement ;

- les terrains urbains ou ruraux qui font l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, ou acquis par l'exercice du droit de préemption ;

- les biens immeubles et les terres en déshérence attribués par les textes en vigueur ;

- les bas-fonds aménagés par les collectivités territoriales et ceux qui leur sont cédés par l'Etat.

Article 27 :

Le domaine privé des collectivités territoriales comprend le domaine privé affecté et le domaine privé non affecté.

Article 28 :

Le domaine privé affecté des collectivités territoriales est l'ensemble des terres et autres biens immobiliers de ces collectivités, occupés par les services publics locaux ou ceux de l'Etat pour l'exécution de leurs missions.

Article 29 :

Le domaine privé non affecté des collectivités territoriales est composé des terres et des biens immobiliers qui n'ont pas fait l'objet d'affectation ou à des services publics locaux ou ceux de l'Etat.

CHAPITRE 4 : PATRIMOINE FONCIER DES PARTICULIERS

Article 30 :

Le patrimoine foncier des particuliers est constitué :

- de l'ensemble des terres et autres biens immobiliers qui leur appartiennent en pleine propriété ;
- des droits de jouissance sur les terres du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat et des collectivités territoriales et sur le patrimoine foncier des particuliers ;
- des possessions foncières rurales ;
- des droits d'usage foncier ruraux.

CHAPITRE 5 : POLITIQUE AGRAIRE

Article 31 :

Le gouvernement élabore, met en œuvre, évalue et actualise une politique agraire forte et structurée pour assurer la promotion et maîtriser les mutations de l'agriculture au Burkina Faso.

Section 1 : Elaboration et actualisation de la politique agraire

Article 32 :

L'élaboration et l'actualisation de la politique agraire se font de manière participative. Elles doivent être le fruit d'un dialogue politique inclusif de toutes les catégories d'acteurs concernés : l'Etat, les collectivités territoriales, les chambres régionales d'agriculture, les organisations professionnelles et interprofessionnelles des producteurs agricoles, la société civile et le secteur privé.

Article 33 :

La politique agraire est adoptée par décret pris en Conseil des ministres.

Section 2 : Contenu et mise en œuvre de la politique agraire

Article 34 :

La politique agraire doit notamment assurer :

- l'accès équitable et sécurisé de tous les acteurs à la terre rurale ;
- l'organisation et la formation des producteurs et des productrices ;
- l'insertion des jeunes dans leur terroir ;
- la promotion et la modernisation de l'agriculture familiale ;
- la promotion de l'entrepreneuriat agricole ;
- la promotion et la modernisation de la transformation des produits agricoles ;
- l'appui à la commercialisation des produits agricoles ;
- l'équipement des producteurs.

La politique agraire détermine en outre :

- le rôle des différents acteurs : l'Etat, les collectivités territoriales et le secteur privé ;
- les bases d'une croissance accélérée par le développement d'une agriculture durable ;
- les principales mesures opérationnelles à prendre à court, moyen et long terme, pour assurer les mutations de l'agriculture au Burkina Faso.

Article 35 :

La politique agraire organise le système d'exploitation agricole en précisant :

- la typologie des exploitations agricoles ;
- la catégorisation des exploitants agricoles ;
- la spécialisation des zones et régions agro-écologiques.

Article 36 :

La mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de la politique agraire se font à travers un programme élaboré par le gouvernement dans les mêmes formes que l'élaboration de la politique agraire.

TITRE III : AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

CHAPITRE 1 : OBJECTIF

Article 37 :

L'aménagement et le développement durable du territoire est un concept qui vise le développement harmonieux, intégré et équitable du territoire. Il assure le renforcement du partenariat entre l'Etat, les collectivités territoriales et les autres acteurs du

développement. Il participe également au renforcement de l'intégration du Burkina Faso au sein des espaces communautaires sous régionaux et régionaux.

Article 38 :

Le gouvernement élabore, met en œuvre, évalue et actualise la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire.

Article 39 :

La politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire est adoptée par décret pris en Conseil des ministres sur rapport du ministre chargé de l'aménagement du territoire.

CHAPITRE 2 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Article 40 :

Les principes d'aménagement et de développement durable du territoire, outre les principes généraux énoncés à l'article 3 ci-dessus, sont :

- le principe de conservation de la diversité biologique ;
- le principe de la conservation des eaux et des sols.

CHAPITRE 3 : INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Article 41 :

L'aménagement et le développement durable du territoire est conçu au moyen de schémas d'aménagement et de développement durable du territoire dont l'application fait l'objet de déclaration d'utilité publique.

Les schémas d'aménagement et de développement durable du territoire sont :

- le schéma national d'aménagement et de développement durable du territoire ;
- le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire ;
- le schéma provincial d'aménagement et de développement durable du territoire ;
- le schéma directeur d'aménagement et de développement durable du territoire ;
- le schéma d'organisation fonctionnelle et d'aménagement ;
- la directive territoriale d'aménagement.

Nonobstant les schémas d'aménagement ci-dessus, des aménagements transfrontaliers peuvent faire l'objet de schémas.

Article 42 :

L'aménagement et le développement durable du territoire est précisé par des plans et des règlements d'aménagement.

Les modalités d'élaboration, d'adoption et de révision du plan d'aménagement sont fixées par décret pris en Conseil des ministres.

Tout aménagement d'une partie du territoire fait l'objet d'un plan d'aménagement conforme au schéma d'aménagement auquel il est immédiatement subordonné.

Les zones à vocation sont déterminées par les schémas d'aménagement.

Article 43 :

Dans les localités disposant d'un plan d'occupation des sols, le changement de destination de terrain s'opère par un arrêté du maire après avis du conseil municipal et avis conforme des services compétents que sont le service des domaines, le service du cadastre et celui de l'urbanisme, en ce qui concerne les terrains à usage d'habitation et à usage autre que d'habitation.

Dans les zones disposant d'un schéma ou d'un plan d'aménagement, le changement de destination de terrain est approuvé par arrêté de l'autorité ayant réalisé ledit schéma ou plan, après avis conforme du ministre chargé de l'aménagement du territoire.

Le plan d'aménagement prévaut sur le schéma d'aménagement.

Les modalités d'application du présent article sont précisées par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'aménagement du territoire.

Article 44 :

Les lots ou parcelles de terre prévus par un plan d'occupation des sols ou un schéma ou un plan d'aménagement pour les besoins futurs de l'Etat et des collectivités territoriales sont des réserves administratives.

Le changement de destination des réserves administratives se fait selon des modalités précisées par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé de l'aménagement du territoire.

Section 1 : Schéma national d'aménagement et de développement durable du territoire

Article 45 :

Le schéma national d'aménagement et de développement durable du territoire fixe les options de développement socio-économique et d'aménagement physique et spatial à long terme du territoire national. Il contient les grandes orientations de développement futur et leurs implications spatiales qui tiennent compte des contraintes du passé et du présent pour assurer un développement durable.

Il détermine les principales actions de développement spatial afin d'assurer l'utilisation optimale des ressources naturelles.

Article 46 :

Le projet de schéma national d'aménagement et de développement durable du territoire est élaboré par le ministère chargé de l'aménagement du territoire en collaboration avec les différents départements ministériels concernés.

Article 47 :

Le schéma national d'aménagement et de développement durable du territoire est défini par la loi.

Section 2 : Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire

Article 48 :

Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire assure la cohérence entre les projets d'équipement et les politiques de l'Etat et ceux des collectivités territoriales.

Il offre une évolution souhaitable de la région à long terme et peut recommander la mise en place d'instruments de planification, d'urbanisme ou de protection de l'environnement tels que le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, la directive territoriale d'aménagement et les plans d'aménagement forestiers.

Article 49 :

L'initiative de l'élaboration du schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire appartient à l'Etat ou à la région, collectivité territoriale.

Article 50 :

Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire est examiné et adopté par le conseil régional, la commission régionale d'aménagement du territoire et approuvé par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé de l'aménagement du territoire.

Section 3 : Schéma provincial d'aménagement et de développement durable du territoire

Article 51 :

Le schéma provincial d'aménagement et de développement durable du territoire assure la mise en cohérence et la coordination des aménagements des communes.

Article 52 :

Le projet de schéma provincial d'aménagement et de développement durable du territoire est élaboré par les services déconcentrés compétents du ministère chargé de l'aménagement du territoire en collaboration avec les collectivités territoriales et les services techniques compétents.

Article 53 :

Le schéma provincial d'aménagement et de développement durable du territoire est élaboré dans les mêmes formes que le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

Section 4 : Schémas directeurs d'aménagement et de développement durable du territoire

Article 54 :

Les schémas directeurs d'aménagement et de développement durable du territoire fixent les orientations fondamentales d'occupation et d'utilisation des terres et les objectifs de l'aménagement d'un espace donné.

Article 55 :

Les schémas directeurs d'aménagement et de développement durable du territoire comprennent :

- le schéma directeur sectoriel ;

- le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ;

- le schéma directeur d'aménagement et de développement durable de la commune ;

- le schéma directeur de zone.

Paragraphe 1 : Schéma directeur sectoriel

Article 56 :

Le schéma directeur sectoriel traduit la contribution du secteur concerné à la mise en œuvre des orientations du schéma national d'aménagement et de développement durable du territoire.

Article 57 :

Le projet de schéma directeur sectoriel est élaboré par le ministère chargé du secteur concerné par l'aménagement en collaboration avec le ministère chargé de l'aménagement du territoire.

Article 58 :

Le projet de schéma directeur sectoriel est adopté par décret pris en Conseil des ministres sur rapport du ministre chargé du secteur.

Paragraphe 2 : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

Article 59 :

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme fixe les orientations du développement des villes et localités.

Article 60 :

Les modalités de son élaboration sont précisées par le code de l'urbanisme et de la construction.

Paragraphe 3 : Schéma directeur d'aménagement et de développement durable de la commune

Article 61 :

Le schéma directeur d'aménagement et de développement durable de la commune organise l'utilisation de l'espace de la commune et l'implantation des infrastructures. Il

donne une structuration spatiale et l'horizon socio-économique du développement durable du territoire communal.

Article 62 :

L'initiative de l'élaboration du schéma directeur d'aménagement et de développement durable de la commune appartient, soit à l'Etat, soit à la commune concernée.

Article 63 :

Le schéma directeur d'aménagement et de développement durable de la commune est élaboré par les services déconcentrés compétents du ministère chargé de l'aménagement du territoire en collaboration avec la commune concernée et les services techniques compétents.

Article 64 :

Le schéma directeur d'aménagement et de développement durable de la commune est adopté par le conseil municipal et approuvé par un arrêté du gouverneur de région après avis conforme de la commission provinciale d'aménagement et de développement durable du territoire.

Article 65 :

Dans les communes où il existe des agglomérations urbaines, le schéma directeur d'aménagement et de développement durable de la commune fixe des orientations pour leur aménagement.

Paragraphe 4 : Schéma directeur d'aménagement de zone

Article 66 :

Le schéma directeur d'aménagement et de développement durable de zone fixe les orientations d'aménagement d'une zone donnée.

Il doit être conforme au schéma immédiatement supérieur.

Article 67:

L'initiative de l'élaboration du schéma directeur d'aménagement de zone appartient, soit à l'Etat, soit à la collectivité territoriale concernée.

Article 68 :

Le schéma directeur de zone est élaboré soit par les services techniques déconcentrés de l'Etat, soit par les services techniques des collectivités territoriales en collaboration avec les autres services techniques compétents.

Article 69 :

Le projet de schéma directeur d'aménagement de zone est adopté, selon qu'il est d'intérêt national ou d'intérêt local, soit par décret pris en Conseil des ministres, soit par arrêté du gouverneur de région, sur rapport de l'autorité l'ayant élaboré.

Section 5 : Schéma d'organisation fonctionnelle et d'aménagement

Article 70 :

Le schéma d'organisation fonctionnelle et d'aménagement traite de la problématique de l'aire métropolitaine à l'échelle régionale, s'appuie sur ses éléments constitutifs pour faire une lecture critique des déficits de l'organisation spatiale et des potentialités de développement, en vue de proposer une requalification, une restructuration fonctionnelle ou une stratégie d'aménagement.

Article 71 :

Le schéma d'organisation fonctionnelle et d'aménagement est élaboré par le ministère en charge de l'aménagement du territoire en collaboration avec celui en charge de l'urbanisme et les autres ministères concernés.

Article 72 :

Le schéma d'organisation fonctionnelle et d'aménagement est adopté dans les mêmes formes que le schéma directeur sectoriel.

Article 73 :

Les collectivités territoriales peuvent réaliser un schéma commun d'organisation fonctionnelle et d'aménagement et de développement durable.

Section 6 : Directive territoriale d'aménagement

Article 74 :

La directive territoriale d'aménagement a pour vocation de couvrir certains territoires stratégiques où existent des problèmes de mise en cohérence des localisations de grands équipements de transports, d'équipements collectifs et où s'exercent de fortes pressions démographiques, foncières ou écologiques.

Article 75 :

La directive territoriale d'aménagement est élaborée par les ministères en charge des secteurs concernés en collaboration avec les collectivités territoriales et les partenaires locaux.

La directive territoriale d'aménagement est adoptée par décret pris en Conseil des ministres sur rapport du ministre en charge du secteur principalement concerné.

Article 76 :

Les aménagements transfrontaliers sont réalisés conformément aux conventions et accords internationaux auxquels est partie le Burkina Faso.

Article 77 :

Les schémas d'aménagement et de développement durable du territoire de niveau inférieur et les différentes interventions des services de l'Etat, des collectivités territoriales et des autres intervenants y relatives, doivent être conformes aux orientations des schémas d'aménagement et de développement durable du territoire de niveau supérieur.

Article 78 :

Les modalités d'élaboration des instruments d'aménagement et de développement durable du territoire sont précisées par décret pris en Conseil des ministres.

CHAPITRE 4 : ORGANES ET STRUCTURES D'AMENAGEMENT

Article 79 :

Il est créé, dans le cadre de l'aménagement et du développement durable du territoire, les organes et structures suivants :

- un conseil national d'aménagement et de développement durable du territoire ;
- une commission nationale d'aménagement et de développement durable du territoire ;
- des commissions régionales d'aménagement et de développement durable du territoire ;
- des commissions provinciales d'aménagement et de développement durable du territoire ;
- des commissions communales d'aménagement et de développement durable du territoire.

Article 80 :

Le conseil national d'aménagement et de développement durable du territoire est chargé de formuler des avis et suggestions sur les orientations et les conditions de mise en œuvre, par l'Etat et les collectivités territoriales, de la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire.

Il donne son avis sur les projets de programmation et les projets de loi de programmation. Il peut se saisir de toute question relative à l'aménagement et au développement durable du territoire et faire des recommandations.

Article 81 :

La commission nationale d'aménagement et de développement durable du territoire est chargée :

- de l'examen et de l'adoption de l'avant-projet de schéma national, des projets de schémas régionaux, provinciaux et directeurs d'aménagement du territoire d'intérêt national, des projets de schémas d'organisation fonctionnelle et d'aménagement ainsi que des directives territoriales d'aménagement ;
- du suivi et de la mise à jour périodique desdits schémas et directives.

Article 82 :

La commission régionale d'aménagement et de développement durable du territoire donne son avis sur tous les schémas d'aménagement concernant la région.

Article 83 :

La commission provinciale d'aménagement et de développement durable du territoire donne son avis sur :

- l'avant-projet de schéma provincial, les avant-projets de schémas directeurs d'aménagement des communes urbaines et rurales, des villes, villages et localités ;

- tout projet de schéma d'aménagement intéressant la province.

Article 84 :

La commission communale d'aménagement et de développement durable du territoire donne son avis sur :

- le projet de schéma directeur d'aménagement ;

- tout projet de schéma d'aménagement intéressant la commune.

Article 85 :

Les attributions, l'organisation, la composition et le fonctionnement des organes et structures d'aménagement et de développement durable du territoire sont fixés par décret pris en Conseil des ministres.

Article 86 :

Il est créé un Comité interministériel d'aménagement et de développement durable du territoire chargé d'examiner les questions relatives à l'aménagement et au développement durable du territoire en vue d'orienter les décisions du gouvernement.

Les attributions, l'organisation, la composition et le fonctionnement du Comité interministériel d'aménagement et de développement durable du territoire sont fixés par décret pris en Conseil des ministres.

CHAPITRE 5 : AMENAGEMENTS URBAINS ET RURAUX

Article 87 :

Le ministère en charge de l'administration territoriale et les collectivités territoriales procèdent, pour les besoins de l'aménagement et du développement durable du territoire, à la matérialisation des limites administratives des collectivités territoriales déterminées par la loi.

Section 1 : Aménagements urbains

Article 88 :

Les aménagements urbains s'opèrent conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et de la construction.

Article 89 :

L'Etat et les collectivités territoriales peuvent acquérir des terrains à but d'aménagement, par les procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique ou par l'exercice du droit de préemption.

Article 90 :

Le ministère en charge de l'urbanisme, préalablement à l'élaboration du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, détermine les limites dudit schéma en collaboration avec les ministères en charge de l'administration territoriale, de l'environnement, de la promotion de la femme et celui des droits humains.

Section 2 : Aménagements ruraux

Article 91 :

Les aménagements ruraux s'opèrent à travers des schémas directeurs d'aménagement sectoriels.

Les différentes catégories d'aménagements ruraux sont :

- les aménagements agricoles ;
- les aménagements pastoraux ;
- les aménagements fauniques ;
- les aménagements forestiers ;
- les aménagements halieutiques ;
- les aménagements hydrauliques ;
- les aménagements miniers ;
- les aménagements touristiques ;
- et d'une manière générale, tout aménagement à vocation rurale.

Article 92 :

Les zones rurales à vocation agricole, pastorale, forestière, faunique, hydraulique et halieutique sont déterminées par le schéma national, les schémas régionaux, provinciaux

d'aménagement et de développement durable du territoire, les schémas directeurs d'aménagement.

Article 93 :

Les ministères en charge de l'agriculture, de l'élevage, des forêts, de la faune, des pêches, de l'environnement, de l'hydraulique, des mines et des domaines procèdent, préalablement à tout aménagement rural, à l'évaluation des potentialités et des contraintes des zones concernées.

Le ministère en charge des domaines veille à l'immatriculation desdites zones.

Le ministère en charge de l'environnement veille à la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement ou d'une notice d'impact sur l'environnement.

Le ministère en charge de l'agriculture veille à l'élaboration des cahiers des charges généraux et spécifiques des zones aménagées pour culture pluviale, des aménagements hydro-agricoles et de l'entrepreneuriat agricole.

Le ministère en charge de la promotion de la femme et le ministère en charge des droits humains veillent au respect du principe de genre et du principe de respect des droits humains.

Article 94 :

Les types et conditions d'aménagement des zones pastorale, forestière, faunique, hydraulique et halieutique sont précisés par les textes spécifiques en vigueur.

Les types et conditions d'aménagement des zones à vocation agricole sont précisés par décret pris en Conseil des ministres.

TITRE IV : GESTION DU DOMAINE FONCIER NATIONAL

CHAPITRE 1 : GESTION DU DOMAINE FONCIER DE L'ETAT

Article 95 :

L'Etat, de par ses prérogatives :

- crée un environnement habilitant et propice à la sécurisation foncière, à la transparence dans la gestion foncière et à l'émergence d'un marché foncier national sain ;

- assure l'appui, le suivi et le contrôle de la gestion de son propre domaine foncier, de celui des collectivités territoriales et du patrimoine foncier des particuliers.

Article 96 :

La gestion du domaine foncier de l'Etat est soumise soit aux règles de droit public, soit aux règles de droit privé.

Article 97 :

Les biens immeubles du domaine public de l'Etat, en raison de leur nature, de leur destination et de leur affectation, bénéficient de mesures particulières de gestion et de protection.

Ils sont, en principe, inaliénables, imprescriptibles et insaisissables.

Section 1 : Domaine public immobilier de l'Etat

Paragraphe 1 : Modes de constitution du domaine public immobilier de l'Etat

Article 98 :

Le domaine public immobilier de l'Etat se constitue par la loi ou le règlement.
Les biens qui le composent sont également déterminés par la loi ou le règlement.

Les biens du domaine public immobilier de l'Etat sont classés par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé du secteur concerné.

Les immeubles du domaine public immobilier de l'Etat peuvent être immatriculés au nom de l'Etat conformément aux procédures en vigueur.

Paragraphe 2 : Modes de gestion du domaine public immobilier de l'Etat

Article 99 :

Le domaine public immobilier de l'Etat est géré soit en régie, soit par concession, soit par délégation.

Article 100 :

Les personnes physiques et les personnes morales de droit privé peuvent jouir du domaine public immobilier de l'Etat suivant les conditions spécifiques à la nature de chaque bien, l'usage auquel le bien est destiné et dans les conditions déterminées par voie réglementaire.

Article 101 :

Les ministres, les présidents des conseils régionaux et les maires, dans les conditions prévues à l'article 100, peuvent accorder par arrêté, des autorisations d'exploiter les dépendances du domaine public immobilier de l'Etat et des dérogations aux servitudes de passage.

Ces autorisations et dérogations sont révocables à première réquisition, pour motif d'intérêt général ou pour non-respect des clauses de l'autorisation.

Article 102 :

Le permis ou l'autorisation d'occuper un bien immeuble du domaine public immobilier de l'Etat peut être délivré après une enquête publique, s'il y a lieu.

Cette occupation peut être soumise au payement d'une redevance fixée par arrêté du maire, du président du conseil régional ou par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre ayant la gestion technique du bien immeuble du domaine public considéré.

Les occupations d'intérêt national font l'objet de décret pris en Conseil des ministres.

Article 103 :

Lorsque l'occupation du domaine public correspond à un besoin individuel tels que les chemins d'accès à un cours d'eau, les appontements pour extraction d'agrégats et les petites installations commerciales provisoires, le droit d'occupation est strictement limité aux besoins indiqués. Ce droit est révocable à première réquisition sans indemnisation ni compensation.

Lorsqu'elle correspond à un besoin collectif ou général en vue d'un service public, la forme de bail renouvelable peut être adoptée sous réserve d'une résiliation de la part de l'administration après un préavis de six mois au plus.

L'administration a la faculté de racheter les installations existantes à un prix fixé d'accord parties.

Lorsque l'administration n'exerce pas la faculté de rachat ou en cas de désaccord entre les parties, les lieux doivent être remis en l'état dans les conditions et les délais qui sont fixés par le préavis sus-visé.

Article 104 :

Les portions du domaine public immobilier ayant perdu leur caractère d'intérêt général peuvent être déclassées par décret pris en Conseil des ministres et incorporées au domaine

privé de l'Etat. Elles sont alors soumises aux conditions ordinaires de gestion de ce domaine.

Article 105 :

Le déclassement d'un bien immeuble du domaine public de l'Etat se fait dans les mêmes formes et procédures que son classement.

Article 106 :

Le déclassement d'un bien du domaine public de l'Etat est précédé d'une enquête publique, après information du conseil régional ou du conseil municipal concerné.

Article 107 :

Le classement ou le déclassement des biens du domaine public de l'Etat est réalisé par les ministères qui ont la gestion desdits biens dans leurs attributions.

Les procédures de classement et de déclassement des biens du domaine public naturel et artificiel de l'Etat sont précisées par les textes spécifiques en vigueur.

Paragraphe 3 : Protection du domaine public immobilier de l'Etat

Article 108 :

L'une des mesures de protection du domaine public immobilier de l'Etat est la domanialité publique précisée à l'article 97 ci-dessus.

Article 109 :

Les biens immeubles du domaine public de l'Etat 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 conformément aux textes en vigueur.

Article 110 :

La sauvegarde, la conservation et la préservation des biens du domaine public immobilier de l'Etat sont assurées par la mise en œuvre des principes énoncés à l'article 3 ci-dessus et plus généralement par les sanctions administratives et pénales et par toutes les mesures réglementaires de protection.

Paragraphe 4 : Structures de gestion du domaine public immobilier de l'Etat

Article 111 :

Le domaine public immobilier de l'Etat est géré par chaque ministère selon ses attributions.

Les ministères dont relèvent les dépendances du domaine public immobilier peuvent, à leur tour, concéder la gestion de ces dépendances à des personnes physiques ou morales de droit public ou privé.

Article 112 :

L'Etat peut, pour des raisons de subsidiarité, transférer par décret pris en Conseil des ministres, la gestion d'une partie de son domaine public immobilier, à une collectivité territoriale qui en assure la conservation.

Section 2 : Domaine privé immobilier de l'Etat

Paragraphe 1 : Modes de constitution du domaine privé immobilier de l'Etat

Article 113 :

Le domaine privé immobilier de l'Etat est constitué aux termes de la loi et du règlement.
Les modes de constitution du domaine privé immobilier de l'Etat sont :

- l'acquisition selon les procédés de droit commun ;
- l'incorporation des dépendances du domaine public immobilier ayant fait l'objet de déclassement ;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- l'exercice du droit de préemption ;
- la confiscation par les tribunaux ;
- l'incorporation des biens en déshérence ;
- les dons et legs faits à l'Etat et acceptés par décret pris en Conseil des ministres ;
- tout autre mode d'acquisition conforme au droit.

Paragraphe 2 : Modes de gestion du domaine privé immobilier de l'Etat

Article 114 :

Les terres du domaine privé immobilier de l'Etat sont gérées selon la distinction entre les terres du domaine privé affecté et les terres du domaine privé non affecté.

Article 115 :

Tout service public désireux d'occuper un terrain du domaine privé de l'Etat doit, après accord du ministre dont il relève, en faire la demande au ministre chargé des domaines.

S'il s'agit d'un terrain déjà immatriculé au nom de l'Etat, le service chargé des domaines prépare un arrêté d'affectation à la signature du ministre chargé des domaines.

Si le terrain n'est pas immatriculé ou s'il est situé en zone non aménagée, il est alors engagé une procédure d'immatriculation qui prend en compte les intérêts des ayants droit soit par cession amiable soit par voie d'exécution forcée. Dans ce dernier cas, le ministère chargé des domaines prépare le décret de déclaration d'utilité publique.

Article 116 :

Les terres du domaine privé affecté font l'objet de publicité par leur inscription dans les livres fonciers.

Article 117 :

L'affectation grève l'immeuble qui en est l'objet d'une cause d'indisponibilité garantissant le service affectataire contre tout risque d'éviction ou tout trouble de jouissance.

Article 118 :

La fin de l'affectation est constatée par un arrêté de désaffectation entraînant la radiation de la cause d'indisponibilité dans les livres fonciers.

Article 119 :

Les terres du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat sont gérées selon les modes ci-après :

- la cession provisoire ;
- la régie ;
- le bail de courte ou de longue durée ;
- la cession définitive.

Paragraphe 3 : **Structures de gestion des terres du domaine privé de l'Etat**

Article 120 :

Les terres du domaine privé de l'Etat sont gérées par :

- les services chargés des impôts ;
- les services chargés du patrimoine de l'Etat ;
- les établissements publics, les sociétés d'Etat et les sociétés d'économie mixte.

Les attributions, l'organisation et le fonctionnement de chacune de ces structures sont régis par les textes qui leur sont propres.

Article 121 :

Chaque structure intervient conformément à ses attributions légales et règlementaires.

Paragraphe 4 : Protection du domaine privé immobilier de l'Etat

Article 122 :

L'immatriculation constitue le mode de protection commun des terres et des autres biens immeubles du domaine privé de l'Etat.

Article 123 :

L'affectation constitue le mode de protection du domaine privé affecté de l'Etat.

Elle est constatée par un arrêté d'affectation du ministre chargé des domaines.

Article 124 :

Les titres de jouissance et de propriété assurent la protection du domaine privé non affecté de l'Etat.

Article 125 :

L'Etat peut transférer aux collectivités territoriales la gestion d'une partie de son domaine privé immobilier par décret pris en Conseil des ministres.

Paragraphe 5 : Conditions de cession, d'occupation, d'exploitation des terres du domaine privé de l'Etat

Article 126 :

Les terres urbaines ou rurales du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat sont cédées à titre provisoire ou définitif aux personnes physiques et aux personnes morales dans les conditions fixées par les textes en vigueur.

La cession provisoire ou définitive des terres du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat se fait conformément aux principes énoncés à l'article 3 ci-dessus, notamment au principe de genre et en tenant compte des dispositions du code des personnes et de la famille.

Article 127 :

Toute occupation sans titre des terres du domaine privé de l'Etat est interdite et le déguerpissement ne donne lieu ni à recasement ni à indemnisation.

Article 128 :

Tout bénéficiaire d'une terre du domaine privé de l'Etat est tenu de l'occuper ou de l'exploiter conformément à sa destination et aux conditions spécifiques qui la régissent.

Article 129 :

La cession provisoire ou définitive des terres du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat est faite par l'administration, par adjudication, par tirage au sort ou de gré à gré, après instruction des dossiers de demande par les services compétents.

Les modalités et les conditions de cession, d'occupation, d'exploitation et de retrait des terres du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat sont précisées par décret pris en Conseil des ministres.

Article 130 :

Les zones rurales aménagées ou non aménagées de l'Etat sont occupées ou exploitées sous forme associative, familiale, individuelle ou par des personnes morales de droit privé ou de droit public.

Article 131 :

L'occupation ou l'exploitation des terres rurales aménagées fait l'objet de cahiers des charges élaborés par une commission interministérielle présidée par le ministre chargé du secteur concerné et adopté par décret pris en Conseil des ministres.

L'élaboration desdits cahiers des charges se fait en tenant compte des principes énoncés à l'article 3 ci-dessus notamment celui du genre.

Article 132 :

L'Etat assure la gestion de son domaine privé, soit directement à travers des structures spécialisées, soit par délégation, soit par transfert aux collectivités territoriales.

Les modalités d'application des dispositions du présent article sont précisées par décret pris en Conseil des ministres.

CHAPITRE 2 : GESTION DU DOMAINE FONCIER DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 133 :

Les collectivités territoriales sont garantes de la gestion rationnelle, équitable et durable des ressources naturelles en général et des ressources foncières en particulier dans leur ressort territorial.

A ce titre :

- elles créent un environnement habilitant et propice à la sécurisation foncière, à la transparence dans la gestion foncière et à l'émergence d'un marché foncier local sain ;

- elles assurent le suivi et le contrôle de la gestion de leur domaine foncier et du patrimoine foncier des particuliers.

Section 1 : Domaine public immobilier des collectivités territoriales

Paragraphe 1 : Modes de constitution du domaine public immobilier des collectivités territoriales

Article 134 :

Le domaine public immobilier des collectivités territoriales est constitué de l'ensemble des biens fonciers et immobiliers classés ou délimités, affectés ou non à l'usage du public.

Il comprend :

- le domaine naturel ;
- le domaine artificiel.

Paragraphe 2 : Modes de gestion du domaine public immobilier des collectivités territoriales

Article 135 :

Les personnes physiques et morales de droit public et de droit privé peuvent jouir du domaine public des collectivités territoriales suivant les conditions spécifiques à la nature de chaque bien, l'usage auquel ce bien est destiné et dans les conditions déterminées par voie réglementaire.

Article 136 :

Le président du conseil de la collectivité territoriale accorde par arrêté, les autorisations d'exploiter les dépendances du domaine public de la collectivité territoriale et les dérogations aux servitudes de passage.

Ces autorisations et dérogations sont révocables à première réquisition pour motif d'utilité publique.

Article 137 :

Le permis ou l'autorisation d'occuper un bien immeuble du domaine public des collectivités territoriales est délivré après une enquête publique, s'il y a lieu.

Cette occupation peut être soumise au payement d'une redevance fixée par arrêté du président du conseil de la collectivité après délibération dudit conseil.

Article 138 :

Lorsque l'occupation du domaine public correspond à un besoin individuel tels que les chemins d'accès à un cours d'eau, les appontements pour extraction d'agrégats, les petites installations commerciales provisoires, le droit d'occupation est strictement limité aux besoins indiqués. Ce droit est révocable à première réquisition, sans indemnisation ni compensation.

Lorsqu'elle correspond à un besoin collectif ou général en vue d'un service public tels que les entrepôts, la forme de bail renouvelable peut être adoptée sous réserve d'une résiliation

toujours possible de la part de la collectivité territoriale après un préavis de six mois au plus.

La collectivité territoriale a la faculté de racheter les installations existantes à un prix fixé d'accord parties.

Lorsque la collectivité territoriale n'exerce pas la faculté de rachat ou en cas de désaccord entre les parties, les lieux doivent être remis en l'état dans les conditions et les délais qui sont fixés par le préavis sus-visé.

Article 139 :

Les portions du domaine public des collectivités territoriales ayant perdu leur caractère d'intérêt général peuvent être déclassées par arrêté du président du conseil de la collectivité territoriale après délibération du conseil et autorisation de l'autorité de tutelle et incorporées au domaine privé de la collectivité territoriale. Elles sont dès lors soumises aux conditions ordinaires de gestion de ce domaine.

Article 140 :

Le déclassement d'un bien immeuble du domaine public des collectivités territoriales se fait dans les mêmes formes et procédures que son classement.

Article 141 :

Le classement et le déclassement des biens du domaine public naturel et artificiel des collectivités territoriales sont constatés par arrêté du président du conseil de la collectivité territoriale conformément aux textes en vigueur.

Paragraphe 3 : Protection du domaine public immobilier des collectivités territoriales

Article 142 :

Les biens immeubles du domaine public des collectivités territoriales 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 conformément aux textes en vigueur.

Article 143 :

Les mesures de protection du domaine public immobilier des collectivités territoriales sont constituées par :

- la domanialité publique précisée à l'article 97 ci-dessus ;
- les servitudes ;
- la mise en œuvre des principes édictés à l'article 3 ci-dessus ;
- l'immatriculation.

Article 144 :

La sauvegarde, la conservation et la préservation des biens immeubles du domaine public des collectivités territoriales sont assurées par les services techniques des collectivités territoriales en charge du secteur d'activité concerné.

Paragraphe 4 : Structures de gestion du domaine public immobilier des collectivités territoriales

Article 145 :

Le domaine public immobilier des collectivités territoriales est géré par leurs conseils. Ces conseils peuvent concéder à leur tour la gestion de ces dépendances à des personnes morales de droit public ou privé.

Section 2 : Domaine privé immobilier des collectivités territoriales

Paragraphe 1 : Modes de constitution du domaine privé immobilier des collectivités territoriales

Article 146 :

Le domaine privé immobilier des collectivités territoriales est constitué selon les modes suivants :

- la cession par l'Etat en vertu de la loi et du règlement ;
- l'acquisition selon les procédés de droit commun ;
- l'incorporation des dépendances du domaine public immobilier ayant fait l'objet de déclassement ;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- l'exercice du droit de préemption ;

- la confiscation par les tribunaux ;

- l'incorporation des biens en déshérence ;

- les dons et legs faits à la collectivité territoriale et acceptés par arrêté ;

- tout autre mode d'acquisition conforme au droit.

Paragraphe 2 : Modes de gestion du domaine privé immobilier des collectivités territoriales

Article 147 :
Les terres du domaine privé des collectivités territoriales sont gérées selon la distinction entre terres du domaine privé affecté et terres du domaine privé non affecté.

Article 148 :

Tout service public de l'Etat ou des collectivités territoriales désireux d'occuper un terrain du domaine privé des collectivités territoriales doit, après accord de l'autorité dont il relève, en faire la demande au président du conseil de la collectivité territoriale concernée.

Article 149 :

Dans le cas d'un terrain déjà immatriculé, le bureau domanial ou le service foncier de la collectivité territoriale prépare un arrêté d'affectation à la signature du président du conseil de la collectivité territoriale.

Si le terrain n'est pas immatriculé ou s'il est situé en zone non aménagée, il est procédé à son immatriculation conformément aux textes en vigueur.

Dans ce dernier cas, le bureau domanial ou le service foncier prépare l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

Article 150 :

Les terres affectées font l'objet de publicité par leur inscription dans les livres fonciers.

Article 151 :

L'affectation grève l'immeuble qui en est l'objet d'une cause d'indisponibilité garantissant le service affectataire contre tout risque d'éviction ou tout trouble de jouissance.

Article 152 :

La fin de l'affectation est constatée par un arrêté de désaffectation et une radiation de la cause d'indisponibilité dans les livres fonciers.

Article 153 :

Le domaine privé non affecté des collectivités territoriales est géré selon les modes ci-après :

- la cession provisoire à titre de recasement ;
- le bail de courte ou de longue durée ;
- la cession définitive.

Article 154 :

Toute occupation, sans titre, de terres urbaines du domaine privé des collectivités territoriales est interdite et le déguerpissement ne donne lieu ni à recasement ni à indemnisation.

Paragraphe 3 : Modes de protection du domaine privé immobilier des collectivités territoriales

Article 155 :

L'immatriculation constitue le mode de protection commun des terres et des biens immeubles du domaine privé des collectivités territoriales.

Article 156 :

Le principe de bonne gouvernance défini à l'article 3 ci-dessus constitue le second mode de protection des terres et des biens immeubles du domaine foncier des collectivités territoriales.

Paragraphe 4 : Conditions de cession, d'occupation et d'exploitation des terres du domaine privé immobilier des collectivités territoriales

Article 157 :

Les terres urbaines ou rurales du domaine privé immobilier non affecté des collectivités territoriales sont cédées aux personnes physiques et aux personnes morales dans les conditions fixées par les textes en vigueur.

La cession des terres se fait conformément aux principes énoncés à l'article 3 ci-dessus, notamment au principe de genre et en tenant compte des dispositions du Code des personnes et de la famille.

Article 158 :

Tout bénéficiaire d'une terre du domaine privé immobilier des collectivités territoriales est tenu de l'occuper ou de l'exploiter conformément à sa destination et aux conditions spécifiques qui la régissent.

Article 159 :

La cession des terres du domaine privé immobilier non affecté des collectivités territoriales est faite par l'administration locale, par adjudication, par tirage au sort ou de gré à gré, après instruction des dossiers de demande par les services compétents.

Les modalités et conditions de cession, d'occupation, d'exploitation et de retrait des terres du domaine privé immobilier non affecté des collectivités territoriales sont précisées par arrêté du président du conseil de la collectivité territoriale après délibération dudit conseil.

Article 160 :

Les terres rurales aménagées ou non aménagées des collectivités territoriales sont occupées ou exploitées sous forme associative, familiale, individuelle ou par des personnes morales de droit public ou privé.

Article 161 :

L'occupation ou l'exploitation des terres rurales aménagées des collectivités territoriales fait l'objet de cahiers de charges spécifiques élaborés par une commission locale mise en place par le président du conseil de la collectivité territoriale.

Les attributions, l'organisation, la composition et le fonctionnement de la commission locale chargée de l'élaboration des cahiers de charges pour l'occupation ou l'exploitation des terres rurales aménagées des collectivités territoriales, sont précisés par arrêté du président du conseil de la collectivité territoriale.

L'élaboration desdits cahiers de charges se fait conformément aux principes énoncés à l'article 3 ci-dessus, notamment au principe de genre et en tenant compte des dispositions du code des personnes et de la famille.

Paragraphe 5 : Structures de gestion du domaine privé immobilier des collectivités territoriales

Article 162 :

La gestion du domaine privé immobilier des collectivités territoriales est assurée par le service domanial ou le service foncier rural de la collectivité territoriale.

Article 163 :

Le bureau domanial ou le service foncier rural de la collectivité territoriale assure des missions foncières, domaniales, topographiques et de communication conformément aux textes en vigueur.

CHAPITRE 3: COMMISSIONS DE GESTION DU DOMAINE PRIVE IMMOBILIER DE L'ETAT ET DU DOMAINE PRIVE IMMOBILIER DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Section 1 : Commission d'évaluation et de constat de mise en valeur des terres du domaine privé immobilier de l'Etat

Article 164 :

Il est créé une commission d'évaluation et de constat de mise en valeur des terres du domaine privé immobilier de l'Etat.

La composition, l'organisation et le fonctionnement de ladite commission sont fixés par décret pris en Conseil des ministres.

Article 165 :

La commission d'évaluation et de constat de mise en valeur des terres est chargée de vérifier que la mise en valeur des terres a été réalisée dans les délais prescrits et que les investissements ou réalisations sont conformes à la destination pour laquelle elles ont été cédées 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 du bénéficiaire.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, l'évaluation des terres peut 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 des terres.

Section 2 : Commission d'évaluation et de constat de mise en valeur et commissions de retrait des terres du domaine privé immobilier des collectivités territoriales

Article 166 :

Il est créé :

- une commission d'évaluation et de constat de mise en valeur des terres des collectivités territoriales ;
- une commission de retrait des terres à usage d'habitation ;
- une commission de retrait des terres à usage autre que d'habitation.

Article 167 :

La commission d'évaluation et de constat de mise en valeur des terres est chargée de vérifier que la mise en valeur des terres a été réalisée dans les délais prescrits et que les investissements ou réalisations sont conformes à la destination pour laquelle elles ont été cédées et aux clauses et conditions du cahier des charges, s'il y a lieu. Elle intervient sur réquisition de la collectivité territoriale ou à la demande du bénéficiaire.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, l'évaluation des terres peut être effectuée par des cabinets privés d'expertise sous le contrôle de la collectivité territoriale et dans les mêmes formes et conditions prévues pour la commission d'évaluation et de constat de mise en valeur des terres.

Article 168 :

La commission de retrait des terres à usage d'habitation décide, sur la base des procès-verbaux dressés par la commission d'évaluation et de constat de mise en valeur des terres et sur rapport du service chargé de la gestion de ce domaine, du retrait des terrains à usage d'habitation ou de l'octroi d'un délai supplémentaire pour leur mise en valeur.

Ce délai supplémentaire ne peut excéder douze mois.

Article 169 :

La commission de retrait des terres à usage autre que d'habitation, décide, sur la base des procès-verbaux dressés par la commission d'évaluation et de constat de mise en valeur des terres et sur rapport du service chargé de la gestion de ce domaine, du retrait des terrains ou de l'octroi d'un délai supplémentaire pour leur mise en valeur.

Ce délai supplémentaire ne peut excéder douze mois.

Article 170 :

L'organisation, la composition et le fonctionnement des commissions de gestion des terres du domaine privé des collectivités territoriales sont précisés par arrêté du président du conseil de la collectivité territoriale après délibération dudit conseil.

Article 171 :

Les structures chargées de la cession provisoire ou définitive des terres à usage d'habitation ou à usage autre que d'habitation, aux personnes physiques ou morales, le font conformément au plan d'aménagement et aux textes en vigueur.

Elles disposent de tous les pouvoirs pour connaître de toutes questions liées à leurs missions, excepté celles relevant de la compétence des juridictions.

CHAPITRE 4 : TITRES D'OCCUPATION DES TERRES DU DOMAINE FONCIER NATIONAL

Article 172 :

Les titres d'occupation des terres du domaine foncier national comprennent les titres de jouissance et les titres de propriété.

Section 1 : Titres de jouissance des terres du domaine privé immobilier de l'Etat

Article 173 :

Tout occupant d'une terre du domaine privé immobilier de l'Etat doit être titulaire de l'un des titres de jouissance suivants :

- un arrêté d'affectation ;
- un arrêté de cession provisoire ;
- un bail emphytéotique ;
- un permis d'occuper.

Section 2 : Titres de jouissance des terres du domaine privé immobilier des collectivités territoriales

Article 174 :

Les terres du domaine privé immobilier des collectivités territoriales sont cédées aux personnes physiques et morales publiques ou privées, suivant les conditions propres à chaque destination.

Article 175 :

L'occupation et la jouissance des terres du domaine privé immobilier des collectivités territoriales donnent lieu à l'établissement de titres délivrés à titre onéreux ou exceptionnellement gratuit.

Article 176 :

Tout occupant d'une terre du domaine privé immobilier des collectivités territoriales doit être titulaire de l'un des titres de jouissance suivants :

- un arrêté d'affectation ;
- un arrêté de mise à disposition ;
- un bail emphytéotique ;
- un permis d'occuper ;
- un permis d'exploiter.

Section 3 : Dispositions communes aux titres de jouissance communs sur les terres du domaine privé immobilier de l'Etat et sur les terres du domaine privé immobilier des collectivités territoriales

Article 177 :

Le permis d'occuper est un titre de jouissance précaire et révocable.

Il est délivré aux personnes physiques ou aux personnes morales, pour l'exercice d'une activité lucrative sur des terres du domaine privé immobilier de l'Etat ou du domaine privé immobilier des collectivités territoriales 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 178 :

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

Concernant les terrains objet du logement familial, le permis urbain d'habiter porte mention du statut matrimonial de l'attributaire, son régime matrimonial, l'identité du conjoint ou des conjointes.

Le permis urbain d'habiter confère à son titulaire un droit de superficie qui peut faire l'objet de publicité foncière.

Article 179 :

Le permis d'exploiter est un titre de jouissance permanent.

Il est délivré aux personnes physiques ou aux personnes morales pour l'occupation à des fins lucratives de terres du domaine privé immobilier de l'Etat ou des collectivités territoriales avec possibilité d'aliénation définitive desdites terres dans les conditions déterminées par la présente loi.

Concernant les exploitations agricoles familiales, le permis d'exploiter porte mention du statut matrimonial de l'attributaire, son régime matrimonial, l'identité du conjoint ou des conjointes.

Le permis d'exploiter confère à son titulaire un droit de superficie qui est obligatoirement soumis à la formalité de la publicité foncière.

Article 180 :

L'arrêté d'affectation est un titre délivré aux services publics pour l'occupation des terres du domaine privé immobilier de l'Etat ou des collectivités territoriales.

L'arrêté d'affectation fait l'objet de publicité foncière.

Article 181 :

L'arrêté de mise à disposition est un titre de jouissance permanent.

Il est délivré aux personnes physiques ou aux personnes morales pour l'occupation des terres du domaine privé immobilier de l'Etat ou du domaine privé immobilier des collectivités territoriales à des fins non lucratives avec possibilité d'aliénation définitive desdites terres dans les conditions déterminées par la présente loi.

Il confère à son titulaire un droit de superficie sur la terre qui en est l'objet.

L'arrêté de mise à disposition fait l'objet de publicité foncière.

Article 182 :

Le bail emphytéotique est un contrat de longue durée de dix-huit ans au minimum et de quatre- vingt-dix-neuf ans au maximum.

Il confère aux personnes physiques et aux personnes morales de droit public ou privé, un droit de jouissance sur des terres du domaine privé immobilier de l'Etat ou des collectivités territoriales.

Le bail emphytéotique fait l'objet de publicité foncière.

Article 183 :

La délivrance d'une attestation de possession foncière rurale est subordonnée au paiement intégral des droits et taxes dus.

Article 184 :

La délivrance des titres prévus aux articles 178, 179 et 181 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 de cession sont délivrées aux attributaires des terrains non encore mis en valeur après paiement intégral des droits et taxes dus pour servir de preuve de leur droit provisoire.

Article 185 :

Tout titulaire de l'un des titres de jouissance des terres du domaine privé immobilier de l'Etat ou des collectivités territoriales visés aux articles 178, 179, 181 et 182 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.

De même, tout titulaire d'une Attestation de possession foncière rurale (APFR) visée à l'article 194 ci-dessous peut, dans les conditions et sous les réserves ci-dessus mentionnées, affecter son droit à la garantie d'emprunts de sommes d'argent ou de toute autre obligation.

Section 4 : Titre de propriété

Article 186 :

Les terres du domaine privé immobilier de l'Etat ou du domaine privé immobilier des collectivités territoriales cédées en pleine propriété aux personnes physiques ou aux personnes morales font l'objet d'une immatriculation.

Article 187 :

La cession définitive des terres du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat est constatée par arrêté du ministre chargé des domaines.

La cession définitive des terres du domaine privé immobilier non affecté des collectivités territoriales est constatée par arrêté du président de conseil de la collectivité territoriale.

La cession définitive des terres du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat est faite après instruction, par les services compétents, du dossier de demande dont la composition est précisée par décret pris en Conseil des ministres.

La cession définitive des terres du domaine privé immobilier non affecté des collectivités territoriales est faite après instruction, par les services compétents, du dossier de demande dont la composition est précisée par arrêté du président de conseil de la collectivité territoriale.

Article 188 :

L'arrêté de cession définitive est publié au bureau de la publicité foncière territorialement compétent, après établissement d'une copie du titre foncier et paiement des droits et taxes y afférents. Une copie du titre foncier est délivrée au cessionnaire.

Tous les détenteurs d'arrêtés de cession définitive s'étant acquittés de l'intégralité des droits et taxes peuvent se faire délivrer une copie du titre foncier.

Article 189 :

L'aliénation des terres du domaine privé immobilier de l'Etat ou du domaine privé immobilier des collectivités territoriales aux personnes physiques et aux personnes morales de droit public ou de droit privé est soumise, d'une part, aux conditions d'obtention du permis urbain d'habiter, du permis d'exploiter ou de l'arrêté de mise à disposition et, d'autre part, à des conditions particulières de mise en valeur.

Les conditions d'obtention du titre de propriété sur les terres du domaine privé immobilier de l'Etat ou du domaine privé immobilier des collectivités territoriales sont déterminées par décret pris en Conseil des ministres.

Article 190 :

Les terrains destinés à la promotion immobilière sont cédés sans mise en valeur préalable après avis d'une commission interministérielle, avec paiement des droits et taxes.

Les conditions et les modalités de cette cession ainsi que la composition de la commission interministérielle sont précisées par décret pris en Conseil des ministres.

Article 191 :

Les coûts de cession définitive des terres du domaine privé immobilier de l'Etat ou du domaine privé immobilier des collectivités territoriales sont fixés conformément aux textes en vigueur.

Article 192 :

Nonobstant les dispositions de l'article 187 ci-dessus, l'Etat et les collectivités territoriales peuvent aliéner certaines terres de leur domaine au profit de personnes physiques et de personnes morales de droit public ou de droit privé, sans mise en valeur préalable avec ou sans paiement de droits et taxes lorsque les conventions, les accords ou les actes l'autorisent.

Article 193 :

L'Etat et les collectivités territoriales peuvent aliéner, en outre, les terrains à usage de commerce, d'industrie, d'artisanat, de profession libérale, d'enseignement, d'établissement de santé au profit de personnes physiques et de personnes morales de droit public ou de droit privé, sans mise en valeur préalable dans les conditions fixées par décret pris en Conseil des ministres.

CHAPITRE 5 : PATRIMOINE FONCIER DES PARTICULIERS

Section 1 : Modes de constitution du patrimoine foncier des particuliers

Article 194 :

Le patrimoine foncier des particuliers se constitue selon les modes suivants :

- la cession provisoire à titre de recasement ;
- la reconnaissance de la possession foncière rurale matérialisée par une Attestation de possession foncière rurale (APFR) délivrée conformément aux textes en vigueur ;
- l'acquisition selon les procédés de droit commun, notamment par succession, achat, dons et legs.

Section 2 : Modes de gestion du patrimoine foncier des particuliers

Article 195 :

Les particuliers disposent librement de leurs biens immeubles dans le respect des textes en vigueur.

Section 3 : Modes de protection du patrimoine foncier des particuliers

Article 196 :

Les terres et autres biens immobiliers du patrimoine foncier des particuliers sont protégés par le titre de propriété, les titres de jouissance et les droits d'usage fonciers ruraux qui leur sont délivrés conformément aux textes en vigueur.

CHAPITRE 6 : OUTILS DE GESTION FONCIERE

Article 197 :

Les outils de gestion foncière sont le cadastre et les systèmes d'informations foncières.

Section 1 : Cadastre

Paragraphe 1 : Création, définition et objet du cadastre

Article 198 :

Il est créé un cadastre dans toutes les collectivités territoriales du Burkina Faso.

Le ministère en charge du cadastre procède à la mise en place du cadastre dans lesdites collectivités territoriales.

Article 199 :

Le cadastre est l'inventaire de la propriété foncière et immobilière. Il est le système unitaire des archives techniques, fiscales et juridiques de toutes les terres du territoire national.

Il constitue un ensemble de techniques ou d'outils d'identification, d'enregistrement, de description et d'évaluation des terres. Il doit être descriptif, exhaustif et permanent.

Article 200 :

Le cadastre a pour objet de préciser les indications relatives à la propriété, aux droits réels, à la contenance, à l'affectation ou à la nature des cultures et à l'évaluation des immeubles bâtis et non bâtis.

L'immatriculation cadastrale donne un identifiant unique à chaque terre, base de l'enregistrement des droits dans le livre foncier.

Article 201 :

Le cadastre est établi suivant deux procédures à savoir l'identification générale et l'identification individuelle.

L'identification est générale lorsqu'elle s'applique à la collectivité territoriale ou au territoire national.

Elle est individuelle lorsqu'elle concerne une propriété.

Paragraphe 2 : Fonctions du cadastre

Article 202 :

Le cadastre assure une fonction technique, une fonction fiscale et une fonction juridique.

La fonction technique du cadastre est assurée par l'identification de la propriété et ses attributs techniques notamment les coordonnées des limites, la surface, et les constructions ou la nature des cultures existantes.

La fonction fiscale du cadastre est réalisée par l'identification des attributs qui sont utilisés pour une évaluation de la propriété tels que la catégorie d'usage, la destination, les caractéristiques physiques et l'établissement en bonne et due forme de l'assiette fiscale.

La fonction juridique est assurée par l'attestation des droits d'occupation en ce qui concerne les limites et les contenances des propriétés foncières.

Paragraphe 3 : Documentation cadastrale

Article 203 :

La documentation cadastrale est soumise à une publicité sur place et par extrait. Elle est déposée auprès des services compétents de l'Etat et dans chaque collectivité territoriale.

Elle comprend les trois documents ci-après:

- la matrice cadastrale qui énumère les parcelles appartenant à chaque propriétaire ou groupe de propriétaires dans la commune ;

- les états de section qui donnent les renseignements sur chaque parcelle et constituent à cet effet une sorte de répertoire permettant la consultation du plan ;

- le plan cadastral proprement dit qui est une carte à grande échelle.

Article 204 :

Dans le cadre de la mise en place du cadastre, toutes documentations et informations y relatives détenues par les services de l'Etat, les collectivités territoriales ou toute personne physique ou morale de droit privé ou public, doivent être mises à la disposition du cadastre.

Article 205 :

Les modalités de mise en place du cadastre sont précisées par décret pris en Conseil des ministres.

Section 2 : Systèmes d'information foncière

Article 206 :

Les systèmes d'information foncière sont un ensemble de procédés et de mécanismes permettant de collecter et traiter les informations, de stocker, d'analyser et de diffuser les données relatives à la propriété foncière et ses démembrements. Ils permettent de gérer l'information foncière.

Article 207 :

Tous les acteurs des systèmes d'information foncière collaborent au moyen d'échange et de partage régulier d'informations et de données.

Article 208 :

Les modalités de mise en œuvre des systèmes d'information foncière sont précisées par décret pris en Conseil des ministres.

TITRE V : REGLEMENTATION DES DROITS REELS IMMOBILIERS

CHAPITRE 1 : CONDITIONS D'EXERCICE DES DROITS REELS IMMOBILIERS

Article 209 :

Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent :

a) les droits réels suivants :

- la propriété ;

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

b) les actions tendant à la revendication desdits droits.

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

Article 210 :

La prescription ne peut en aucun cas constituer un mode d'acquisition ou de libération des droits ou charges réels immobiliers, sauf pour les possessions foncières rurales dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Article 211 :

Le titulaire d'un droit de propriété, d'un droit de bail emphytéotique, d'un usufruit ou le bénéficiaire d'un droit de superficie peut en transférer l'usage ou la jouissance par tout contrat avec l'accord exprès et préalable du bailleur le cas échéant.

Toutefois, en ce qui concerne la sous-location du bail emphytéotique, des restrictions peuvent être faites pour les périmètres aménagés en milieu rural.

Dans tous les cas, lesdits contrats ou conventions doivent être soumis à la formalité de l'enregistrement et du timbre.

Article 212 :

Les droits réels énumérés à l'article 209 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.

Section 1 : Propriété des biens immeubles

Article 213 :

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.

La copropriété est régie par les textes en vigueur.

Section 2 : Droit de superficie

Article 214 :

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.

Section 3 : Usufruit

Article 215 :

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 ou personne morale de droit public ou de droit privé, à charge pour lui d'en conserver la substance.

Il peut également résulter des dispositions de la loi.

Section 4 : Bail emphytéotique

Article 216 :

Le bail emphytéotique est un contrat de longue durée, renouvelable d'accord partie, conclu entre d'une part, le bailleur et d'autre part, le preneur ou locataire, pour une durée comprise entre dix-huit ans au minimum et quatre-vingt-dix-neuf ans au maximum et donnant lieu au paiement d'un loyer périodique.

Le preneur a la faculté de mettre fin au bail avant le terme prévu, sous réserve du respect du délai du préavis fixé dans le contrat.

Article 217 :

Le bail emphytéotique confère un droit de superficie au preneur sur les terres faisant l'objet de contrat.

Article 218 :

Lorsque le bail emphytéotique porte sur un terrain non aménagé de l'Etat ou des collectivités territoriales, le preneur s'engage à mettre en valeur le terrain donné à bail dans les conditions prévues par le contrat de bail et le cahier des charges, s'il y a lieu.

Le bail emphytéotique d'un terrain nu soumis aux règles de la propriété foncière immatriculée, doit être inscrit au livre foncier, à la diligence du bailleur et aux frais du preneur.

Article 219 :

Le contrat de bail emphytéotique est établi en la forme d'un acte administratif ou d'un acte notarié dûment signé par les parties.

Il est un acte administratif lorsqu'il est conclu entre le preneur et le ministre chargé des domaines représentant l'Etat ou les présidents des conseils des collectivités territoriales.

Il est un acte notarié, lorsqu'il est conclu entre particuliers.

L'acte constitutif du bail emphytéotique est assujetti aux droits d'enregistrement, d'immatriculation et d'inscription.

Ces droits sont à la charge du preneur.

Article 220 :

L'Etat et les collectivités territoriales consentent prioritairement sur les terres de leur domaine privé, des baux emphytéotiques.

Article 221 :

Le preneur ne peut opérer sur le fonds aucun changement qui en diminue la valeur. Les améliorations et les constructions qui augmentent la valeur du fonds ne peuvent être détruites par le preneur sauf autorisation de l'Etat ou des collectivités territoriales. Le refus de l'administration n'ouvre droit à aucune indemnité.

Article 222 :

Le preneur est tenu de toutes contributions et charges de l'immeuble. Il est tenu de reconstruire les bâtiments sauf si leur destruction a été autorisée par l'Etat ou les collectivités territoriales ou s'il prouve qu'elle résulte d'un cas de force majeure.

Le preneur n'est pas tenu de reconstruire les bâtiments péris par vice de construction antérieur au bail, sous réserve que ladite construction n'ait pas été édifiée par le preneur alors qu'il était concessionnaire.

Article 223 :

Le preneur profite du droit d'accession pendant la durée du bail emphytéotique.

Article 224 :

Le bailleur ne peut mettre fin au bail avant terme sauf accord des parties ou pour cause d'utilité publique.

En cas de reprise pour cause d'utilité publique, une indemnité représentative du préjudice subi est accordée au preneur. Le montant de cette indemnité est fixé d'accord parties ou à défaut par décision judiciaire.

Article 225 :

Le bail emphytéotique, au cas où l'immeuble est grevé du fait du preneur de charges quelconques, ne peut être résilié sans que les bénéficiaires desdites charges n'aient été préalablement informés des intentions de l'administration. Ces bénéficiaires ont alors la faculté de se substituer au preneur défaillant dans l'exécution de ses obligations.

L'acte de résiliation, à défaut de substitution des bénéficiaires de charges quelconques au preneur, éteint, à la date de sa publication, les hypothèques inscrites ainsi que, le cas échéant, les autres droits consentis par le preneur. Celui-ci est tenu de libérer l'immeuble dans l'état où il se trouve, dans un délai de trois mois à compter du jour où la résiliation lui est notifiée. Passé ce délai, il peut être procédé à son expulsion en vertu d'une ordonnance de référé.

Article 226 :

Le preneur est déchu de son droit, soit pour non-respect des obligations prévues au contrat, soit pour non-respect des dispositions du cahier des charges, notamment pour :

- le défaut ou l'insuffisance de mise en valeur dans les délais prévus ;
- le non-paiement du loyer conformément aux clauses du contrat, après mise en demeure du bailleur demeurée infructueuse pendant trois mois ;

- les détériorations graves commises sur le fonds ;
- l'utilisation de l'immeuble à des fins autres que celles prévues dans l'acte constitutif du bail, si le changement n'a pas été dûment autorisé par le bailleur.

Article 227 :

Les investissements effectués par le preneur dans le cadre d'un bail emphytéotique avec l'Etat ou la collectivité territoriale, que ce soit ou non dans le cadre des obligations de mise en valeur, reviennent, à l'expiration du contrat de bail emphytéotique, au bailleur et n'ouvrent pas droit à indemnisation.

Article 228 :

Les conditions d'exercice du bail emphytéotique sont précisées par décret pris en Conseil des ministres.

Section 5 : Droit d'usage et droit d'habitation

Article 229 :

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.

Article 230 :

Le droit d'habitation est le droit d'occuper des locaux pour y demeurer avec sa famille.

Il s'établit par convention.

Section 6 : Servitudes

Article 231 :

Les servitudes sont des charges imposées à un immeuble bâti ou non bâti appelé fonds servant au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire distinct appelé fonds dominant.

Section 7 : Antichrèse

Article 232 :

L'antichrèse ou le nantissement immobilier 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.

Section 8 : Privilège

Article 233 :

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

Section 9 : Hypothèque

Article 234 :

L'hypothèque est une sûreté réelle immobilière permettant au créancier s'il n'est pas payé à l'échéance, de saisir le bien 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 235 :

Seuls les immeubles immatriculés peuvent faire l'objet d'une hypothèque, sous réserve des textes particuliers autorisant l'inscription provisoire d'un droit réel au cours de la procédure d'immatriculation, à charge d'en opérer l'inscription définitive après l'établissement du titre foncier.

Peuvent faire l'objet d'une hypothèque :

- les fonds bâtis ou non bâtis et leurs améliorations ou constructions nouvelles, à l'exclusion des meubles qui en constituent l'accessoire ;
- les droits réels immobiliers régulièrement inscrits selon les règles du régime foncier.

Article 236 :

Sont remplacés par une hypothèque judiciaire :

- les privilèges du vendeur et du bailleur de fonds sur les droits réels vendus pour le paiement du prix ;
- 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.

Section 10 : Possession foncière rurale

Article 237 :

La possession foncière rurale est le pouvoir de fait légitimement exercé sur une terre rurale en référence aux us et coutumes fonciers locaux.

La possession foncière rurale est établie et reconnue conformément aux textes en vigueur.

Elle confère un droit de jouissance à son titulaire.

CHAPITRE 2 : IMMATRICULATION

Section 1 : Définition et objet

Article 238 :

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 chronologique du livre foncier, à la suite d'une opération de bornage. Elle aboutit à la création du titre de propriété inscrit sur le livre foncier, appelé titre foncier.

L'immatriculation est obligatoire avant toute cession définitive de terre par l'Etat ou par les collectivités territoriales.

Article 239 :

Sont seuls susceptibles d'immatriculation sur les livres fonciers, les fonds de terres bâtis ou non bâtis.

Section 2 : Procédure d'immatriculation

Article 240 :

La procédure d'immatriculation est engagée sur réquisition du receveur des domaines ou du président du conseil des collectivités territoriales, soit d'office, soit à la requête d'un des titulaires de droits réels immobiliers ou de charges.

L'immatriculation se fait au nom de l'Etat ou de la collectivité territoriale par le receveur de la publicité foncière.

Article 241 :

Le bornage est effectué, à la date fixée par le géomètre désigné à cet effet, en présence du représentant de l'Etat ou des collectivités territoriales et autant que possible des propriétaires riverains dûment convoqués.

Cette opération comporte expressément la reconnaissance des limites par bornes ou clôtures, indiquées au plan joint à la réquisition et à la constatation de l'acquiescement donné par les intéressés à la consécration définitive desdites limites.

Si des contestations s'élèvent entre le requérant et l'un des propriétaires riverains, la parcelle litigieuse est, à défaut d'accord amiable, délimitée et bornée sur le terrain et indiquée sur le plan, à toutes fins utiles.

Article 242 :

Les titulaires de droits réels immobiliers ou leur conjoint peuvent faire opposition à la procédure d'immatriculation.

Sous réserve de justifications, les administrateurs peuvent intervenir dans la procédure, par voie d'opposition, au nom des incapables, des absents, des disparus, des non présents, des tuteurs, des représentants légaux, des parents, du curateur aux successions et biens vacants.

Le Procureur du Faso peut également faire opposition.

Article 243 :

En cas d'opposition ou de contestation, la demande d'immatriculation est portée devant le Tribunal civil qui statue au fond et prononce l'admission en tout ou partie de l'immatriculation, ordonne l'inscription des droits réels dont il a reconnu l'existence, fait rectifier le bornage ou le plan s'il y a lieu.

Article 244 :

Les décisions en matière d'immatriculation sont susceptibles d'appel. Elles ne sont susceptibles de cassation que sur pourvoi du ministère public.

Article 245 :

Dans le délai de deux mois, à compter de la publication ou de l'affichage, toute personne peut, si elle ne l'a déjà fait antérieurement, intervenir dans la procédure, par opposition :

- en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble ;
- en cas de prétention sur l'existence d'un droit réel susceptible de figurer sur le titre à établir.

Article 246 :

Ces oppositions sont faites par voie de déclarations écrites reçues au bureau de la publicité foncière.

Lesdites déclarations doivent contenir l'énonciation des droits, titres et pièces sur lesquels la demande est appuyée et être accompagnées de tous documents invoqués ou de toutes justifications utiles dans les conditions fixées par la présente loi.

Les documents ainsi déposés sont communiqués, sans déplacement et sur leur demande, aux requérants ou intervenants à la procédure à toutes fins utiles.

Toutes les oppositions ou demandes d'inscription formulées au cours de la procédure d'immatriculation sont mentionnées, dès leur réception, au bureau de la publicité foncière sur un registre spécial appelé registre des oppositions.

Article 247 :

Le receveur de la publicité foncière procède à l'immatriculation sur l'expédition conforme de la décision qui lui est communiquée par le tribunal.

L'immatriculation n'est effectuée qu'après la rectification du bornage et du plan s'il y a lieu.

En même temps qu'il procède à l'immatriculation, le receveur de la publicité foncière inscrit les droits réels existants sur l'immeuble tels qu'ils résultent de la décision de justice.

Section 3 : Effets de l'immatriculation

Article 248 :

L'immatriculation annule tous titres et purge tous droits antérieurs qui n'y seraient pas mentionnés.

Article 249 :

L'immatriculation est définitive. Aucun immeuble immatriculé ne peut être replacé sous son régime juridique antérieur.

Article 250 :

Le titre de propriété est définitif et inattaquable. Il forme le point de départ des droits réels et des charges foncières existants sur l'immeuble au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous les autres droits non inscrits.

Article 251 :

La prescription ne peut faire acquérir aucun droit réel sur un immeuble immatriculé à l'encontre du propriétaire inscrit, ni amener la disparition d'aucun des droits réels inscrits sur le titre de propriété.

Article 252 :

Aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit réel par suite d'une immatriculation.

Les intéressés peuvent, en cas de dol, exercer une action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol.

Article 253 :

La procédure et les formalités de l'immatriculation sont précisées par décret pris en Conseil des ministres.

CHAPITRE 3 : PUBLICITE FONCIERE

Section 1 : But de l'institution

Article 254 :

La publicité foncière a pour but d'informer l'Etat, les collectivités territoriales et les particuliers à tout moment sur leur situation immobilière et sur celle de toute personne physique ou morale.

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.

La publicité foncière vise à garantir le titulaire contre des actes ou faits frauduleux ou dolosifs, les inscriptions devant reposer sur des actes rédigés en la forme authentique.

Section 2 : Conditions de la publicité foncière

Article 255 :

Sont soumis à la publicité foncière, les actes constatant la constitution, la transmission, la déclaration, la modification et l'extinction des droits réels immobiliers.

L'inscription desdits actes se fait dans un délai de deux mois à compter de leur date et à la requête des titulaires de ces droits réels ou des notaires ou greffiers qui auront reçu ou transcrit ces actes.

Sont dispensées de la publicité foncière, les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux ou des obligations imposées par la loi, à l'exception de la servitude de passage pour cause d'enclave, dont l'assiette est 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.

La liste des actes soumis à la publicité foncière est précisée par décret pris en Conseil des ministres.

Article 256 :

Pour permettre la publication d'un quelconque droit réel immobilier, la terre du domaine foncier national qui le supporte doit être préalablement immatriculée au nom de l'Etat ou des collectivités territoriales.

Section 3 : Effets de la publicité foncière

Article 257 :

La publicité foncière rend immédiatement les droits réels opposables aux tiers.

Elle n'est pas une condition de l'existence ou de la validité desdits droits.

Section 4 : Bureau de la publicité foncière

Article 258 :

La publicité des droits réels immobiliers est assurée par le bureau de la publicité foncière.

Article 259 :

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 260 :

Le receveur de la publicité foncière est chargé de :

- l'inscription des droits réels constitués sur les terres du domaine privé immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales et sur celles relevant du patrimoine foncier des particuliers au profit des personnes physiques et des personnes morales de droit public ou privé ;
- la conservation des actes, documents et plans relatifs aux immeubles et droits réels publiés ainsi que de la communication au public des renseignements y afférents ;
- l'exécution de la formalité fusionnée, telle que prévue dans le code de l'enregistrement et du timbre.

Article 261 :

Le receveur de la publicité foncière perçoit, à l'occasion de l'accomplissement des actes ci-dessus énumérés, des droits et taxes au profit du budget de l'Etat ou celui des collectivités territoriales ainsi que des taxes pour services rendus.

Article 262 :

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 ou des collectivités territoriales et à l'inscription en vue de la conservation des droits réels soumis à la publicité, au nom des personnes physiques et des personnes morales publiques ou privées.

Article 263 :

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 264 :

Outre les registres et les dossiers correspondants, le receveur de la publicité foncière tient 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 dudit répertoire ;
- des fiches et documents de liaison.

Article 265 :

Les livres fonciers et documents annexes sont cotés et paraphés, avant tout usage, par l'autorité judiciaire compétente.

Section 5 : Conditions d'accès aux livres fonciers

Article 266 :

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

Ces corps de contrôle et ces autorités 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 267 :

Toute personne peut, en se conformant aux règles ci-après, obtenir communication des renseignements consignés dans les livres, documents et dossiers fonciers tenus par le

receveur de la publicité foncière, moyennant le paiement des droits de recherche et de copie.

Toute personne désirant obtenir communication de renseignements consignés dans les livres, documents et dossiers fonciers, présente au receveur de la publicité foncière une réquisition rédigée en double exemplaire aux fins de délivrance des documents ci-après :

- un certificat constatant la concordance d'un feuillet du livre avec le titre ;
- un certificat constatant la concordance d'un certificat d'inscription avec les énonciations du livre foncier relatives au même droit réel ;

- un état des droits réels appartenant à une personne déterminée ;

- une copie d'un bordereau analytique se rapportant à une inscription ;

- une copie certifiée d'un acte déposé dans un dossier foncier.

Article 268 :

Les modalités d'accomplissement des formalités et de fonctionnement technique de la publicité foncière sont précisées par décret pris en Conseil des ministres.

Section 6 : Responsabilité en matière de publicité foncière

Article 269 :

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 :

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

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

- 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 que le receveur de la publicité foncière ne se soit conformé aux réquisitions des

parties ou que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes qui ne peuvent lui être imputées.

Article 270 :

L'immeuble faisant l'objet d'un droit de propriété ou de jouissance, sur lequel ont été omis ou inexactement reportés, dans les copies de titres ou dans les certificats d'inscription, un ou plusieurs des droits inscrits qui doivent y figurer légalement, en demeure affranchi ou libéré dans les mains du nouveau propriétaire, sauf la responsabilité du receveur de la publicité foncière, 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 271 :

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 de la publicité foncière 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 272 :

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 273 :

Si l'omission ou l'erreur est reconnue par le président du Tribunal de grande instance ou le receveur de la publicité foncière, celui-ci fait immédiatement sommation au détenteur des copies de titres et certificats d'inscription d'effectuer dans un délai de huit 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 274 :

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 275 :

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 276 :

La responsabilité en matière de publicité foncière est couverte par un fonds d'assurance.

Section 7 : Fonds d'assurance en matière de publicité foncière

Article 277 :

Il est créé un fonds d'assurance en matière de publicité foncière.

Article 278 :

Le fonds d'assurance en matière de publicité foncière est géré par le receveur de la publicité foncière au moyen d'un compte d'affectation spéciale ouvert dans les écritures du Payeur général.

Article 279 :

Le fonds est alimenté par un prélèvement des taxes pour services rendus prévus à l'article 260 ci-dessus.

Article 280 :

Le fonds supporte en dépenses la réparation des dommages causés aux tiers en matière de publicité foncière.

Article 281 :

Les modalités de répartition du fonds d'assurance en matière de publicité foncière sont précisées par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des finances.

Section 8 : Infractions et pénalités en matière de publicité foncière

Article 282 :

Est puni d'un emprisonnement de cinq ans à dix ans et d'une amende allant de cinq cent mille (500 000) francs CFA à cinq millions (5 000 000) de francs CFA quiconque procède

au faux et usage de faux en matière de titres de jouissance ou de propriété et du plan de bornage ainsi qu'à leur altération frauduleuse.

Article 283 :

Est puni d'un emprisonnement de trois mois à trois ans et d'une amende d'un million (1 000 000) de francs CFA à dix millions (10 000 000) de francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne habilitée qui procède à des cessions de terrains en violation des procédures légales.

Article 284 :

Est passible des peines prévues au code pénal en cas de stellionat :

- 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 propriété ou un titre de jouissance publié dont 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 pour complicité de stellionat.

Article 285 :

Est puni d'un emprisonnement de deux mois à trois ans et d'une amende de cinquante mille (50 000) francs CFA à cinq cent mille (500 000) francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, détenteur de titres, certificats et actes invoqués par un requérant, refuse de déférer aux sommations du receveur aux fins d'en opérer le dépôt.

Article 286 :

L'enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des terres appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou aux particuliers autres que ceux effectués par les services techniques compétents, sont passibles des peines prévues par le code pénal en matière de destruction de biens publics.

Article 287 :

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 légale sur ses biens immeubles.

CHAPITRE 4 : TRANSACTIONS ET MUTATIONS DES DROITS REELS IMMOBILIERS

Section 1 : Mutation volontaire des droits réels immobiliers

Article 288 :

Toute mutation de droits réels immobiliers du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat est soumise à l'instruction du service chargé des domaines territorialement compétent.

Lorsqu'il s'agit d'une mutation de droits réels immobiliers relatifs au domaine privé immobilier non affecté des collectivités territoriales ou du patrimoine foncier des particuliers, l'instruction du dossier est assurée par le bureau domanial ou le service foncier rural territorialement compétent.

La mutation des droits portant sur le logement familial ou sur le champ familial, ne peut intervenir qu'après avis favorable du conjoint ou des conjointes conformément au code des personnes et de la famille.

Article 289 :

La mutation des droits provisoires portant sur les terrains du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat et des collectivités territoriales non mis en valeur est libre dans les limites du délai fixé pour leur mise en valeur.

Article 290 :

Toute mutation de droits provisoires portant sur les terrains du domaine privé immobilier non affecté de l'Etat et des collectivités territoriales non mis en valeur donne lieu au paiement des impôts, droits et taxes en vigueur.

Toute mutation de terrain mis en valeur donne lieu au paiement des droits et taxes en vigueur, exceptée la taxe de jouissance si elle avait été antérieurement payée.

Article 291 :

Lorsque les conditions de délivrance du permis urbain d'habiter, du permis d'exploiter et de l'arrêté de mise à disposition sont remplies par le cédant, le titre demandé est délivré au cessionnaire après paiement des droits et taxes dus.

Article 292 :

La mutation de l'attestation de possession foncière rurale est soumise aux conditions définies par les textes en vigueur.

Article 293 :

La cession de la possession foncière rurale est soumise aux conditions définies par les textes en vigueur.

Article 294 :

La composition du dossier de mutation des titres d'occupation est précisée par décret pris en Conseil des ministres.

Section 2 : Mutation involontaire ou mutation forcée des droits réels immobiliers

Paragraphe 1 : Champ d'application

Article 295 :

Tout titulaire de droit réel immobilier peut être obligé de le céder :

- dans le cadre d'une vente sur saisie immobilière pour le recouvrement d'une créance ;
- lorsque l'utilité publique ou l'intérêt général l'exige après une juste et préalable indemnisation.

Paragraphe 2 : Vente sur saisie immobilière

Article 296 :

La vente sur saisie immobilière est régie par les actes uniformes portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires.

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 des actes uniformes portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution et celles portant organisation des sûretés.

Paragraphe 3 : Cession involontaire des droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique

Article 297 :

La cession involontaire de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique concerne la réalisation des opérations telles que :

- les infrastructures de transport, notamment les routes, les chemins de fer, les aérogares ;
- les travaux et aménagements urbains, agricoles, pastoraux, fonciers ou miniers ;
- les travaux militaires ;
- la conservation de la nature, la protection de sites ou de monuments historiques ;
- les aménagements de forces hydrauliques et la distribution d'énergie ;
- l'installation de services publics, la création ou l'entretien de biens ou ouvrages d'usage public ;
- les travaux d'assainissement ;
- toute entreprise destinée à satisfaire ou préserver l'intérêt général.

Article 298 :

La cession involontaire des droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique ne peut être engagée qu'autant que l'utilité publique a été déclarée et qu'ont été accomplies les formalités prescrites par la loi.

Article 299 :

La cession involontaire des droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique concerne les immeubles objets de titre de propriété et les immeubles objets de titres de jouissance.

A - Expropriation pour cause d'utilité publique

Article 300 :

L'expropriation pour cause d'utilité publique est une forme de cession involontaire des droits réels immobiliers permettant aux pouvoirs publics, dans le respect des droits des détenteurs des droits réels immobiliers, de mobiliser les ressources foncières pour les besoins d'opérations d'aménagement du territoire, reconnus d'utilité publique.

Article 301 :

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique comporte les étapes suivantes :

- la déclaration d'intention de réaliser un projet d'utilité publique ;
- l'enquête d'utilité publique ;
- la déclaration d'utilité publique ;
- l'enquête parcellaire ;
- la déclaration de cessibilité ;
- la négociation de cessibilité.

Article 302 :

L'autorité expropriante fait une déclaration d'intention de réaliser un projet d'utilité publique avec indication de son objet, de son but, de son emprise, de sa durée, de ses avantages et de son coût.

Cette déclaration est diffusée pendant un mois par les canaux officiels de communication et par tout moyen approprié à l'intention des populations concernées par le projet.

En outre, la déclaration mentionne l'ouverture prochaine d'une enquête d'utilité publique ; elle doit être affichée à la mairie et en tout lieu public approprié, sous forme d'avis au public, huit jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

Article 303 :

Un mois après la déclaration d'intention, il est procédé à l'ouverture de l'enquête d'utilité publique dans les conditions fixées par décret pris en Conseil des ministres ou par arrêté du président du conseil de collectivité territoriale après délibération dudit conseil.

Article 304 :

Pendant la durée de l'enquête, les habitants de la localité concernée peuvent consulter le dossier d'expropriation qui leur permettra le cas échéant de contester, soit le principe de l'opération, soit son importance financière ou encore le lieu de réalisation.

Les observations peuvent être portées sur le registre d'enquête ou être envoyées sous forme de note au président de la commission d'enquête ad hoc.

Article 305 :

L'enquête d'utilité publique est obligatoire et préalable à la déclaration d'utilité publique.

Article 306 :

Lorsque l'enquête d'utilité publique est concluante, elle est sanctionnée par une déclaration d'utilité publique.

Article 307 :

L'utilité publique est déclarée par décret pris en Conseil des ministres ou par arrêté du président du conseil de la collectivité territoriale après délibération dudit conseil.

La déclaration d'utilité publique fixe le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à trois ans.

Article 308 :

L'expropriant est représenté, dans tous les cas, par le service chargé des domaines ou par le service foncier de la collectivité territoriale qui a pour mission de suivre la procédure d'expropriation.

Article 309 :

La déclaration d'utilité publique a pour effet de permettre à l'expropriant de donner suite à son projet et ne prive pas le propriétaire de l'usage ou de la disposition de son bien. Les effets de la déclaration d'utilité publique peuvent être prorogés, pour une durée au plus égale à deux ans, par décret pris en Conseil des ministres ou par arrêté du président du conseil de la collectivité territoriale, après délibération dudit conseil.

Article 310 :

La déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours soit amiable, soit contentieux.

Article 311 :

Le recours amiable consiste à demander à l'administration de rapporter sa décision :

- lorsque le recours est porté devant l'autorité qui a pris l'acte de déclaration d'utilité publique, il est dit gracieux ;
- lorsque le recours est porté devant l'autorité supérieure, il est dit hiérarchique.

Le recours amiable doit obligatoirement être exercé dans le délai du recours contentieux.

Article 312 :

Le recours contentieux pour excès de pouvoir est exercé devant la juridiction administrative compétente afin de faire annuler l'acte de déclaration d'utilité publique. Ce recours doit être exercé au plus tard dans les deux mois de la publication de l'acte de déclaration d'utilité publique.

Article 313 :

Le recours exercé contre la déclaration d'utilité publique n'est pas suspensif de la procédure d'expropriation tant que l'acte de déclaration d'utilité publique n'a pas été annulé.

Article 314 :

L'annulation de la déclaration d'utilité publique entraîne automatiquement l'annulation du jugement d'expropriation uniquement au profit de l'exproprié qui aura formé un recours.

Article 315 :

L'expropriation ne s'applique qu'aux biens et droits réels immobiliers.

Un arrêté conjoint du ministre chargé des domaines et des ministres directement concernés pris après une enquête parcellaire, désigne les immeubles et droits réels immobiliers auxquels l'expropriation est applicable.

Les modalités de l'enquête parcellaire sont précisées par décret pris en Conseil des ministres.

Article 316 :

Aucune modification de nature à augmenter leur valeur ne peut être apportée aux immeubles et droits réels visés dans ledit acte, à partir de l'inscription de l'acte de cessibilité sur les registres de la publicité foncière.

Lesdits immeubles et charges réelles immobilières ne peuvent, à partir de la même date être, ni aliénés, ni grevés de droits sous peine de nullité de la convention.

Article 317 :

L'acte de cessibilité est notifié par l'expropriant aux propriétaires d'immeubles et aux titulaires des droits réels visés dans ledit acte ou à leurs représentants.

Les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers intéressés sont tenus, dans un délai de quinze jours francs à compter de cette notification, de faire connaître ledit acte aux titulaires des droits personnels ou réels de toute nature faute de quoi ils restent seuls chargés envers ces derniers des droits que ceux-ci pourraient réclamer.

Article 318 :

L'expropriant alloue, dans un délai maximum de six mois après l'expiration du délai de la notification, une indemnité dont le montant est notifié aux expropriés pour couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation conformément aux textes en vigueur.

En cas de désaccord, il est procédé obligatoirement à une tentative de conciliation.

Les intéressés sont invités par l'expropriant à comparaître en personne ou par mandataire devant une commission de conciliation dont la composition est fixée par arrêté du ministre concerné ou du président du conseil de la collectivité territoriale, dans le but de s'entendre à l'amiable sur le montant des indemnités.

La commission constate ou cherche à réaliser l'accord des parties sur le montant des indemnités à calculer d'après les bases spécifiées à l'article 324 ci-dessous.

Un procès-verbal constatant l'accord ou le désaccord est dressé et signé par le président et par chacun des membres de la commission et les parties.

Article 319 :

A défaut d'accord amiable, l'expropriation est prononcée et les indemnités sont fixées par le juge de l'expropriation du lieu de situation de l'immeuble.

Article 320 :

L'expropriant peut, moyennant paiement ou consignation des indemnités provisoires fixées par jugement d'expropriation, prendre possession de l'immeuble immédiatement après accord du juge de l'expropriation.

Article 321 :

Lorsque les indemnités définitives sont supérieures aux indemnités provisoires, le complément doit être payé à peine d'intérêts moratoires dans les deux mois suivant la décision en dernier ressort. Cette décision prescrit le versement aux intéressés de tout ou partie de la somme consignée.

Article 322 :

Sous la condition résolutoire du paiement de l'indemnité définitive dans le délai prévu à l'article 321 ci-dessus, la cession amiable ou le jugement d'expropriation éteint à sa date, tous les droits réels ou personnels relatifs à l'immeuble.

Article 323 :

L'indemnité d'expropriation est établie sur les bases et les règles suivantes :

- l'indemnité est fixée d'après la consistance des biens à la date du procès- verbal de constat ou d'évaluation des investissements. Toutefois, les améliorations de toute nature qui auraient été apportées aux biens antérieurement audit procès-verbal ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque, elles ont été réalisées dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée ;

- l'indemnité d'expropriation est fixée en tenant compte dans chaque cas du préjudice matériel et moral :
    - de l'état de la valeur actuelle des biens ;
    - 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.

L'indemnité d'expropriation ne doit porter que sur le dommage actuel et certain directement causé par l'expropriation. Elle ne peut s'étendre à un dommage incertain, éventuel ou indirect.

L'expropriation peut donner lieu à une réparation en nature.

Article 324 :

Lorsqu'il est nécessaire de procéder à la réalisation immédiate d'un projet, un décret pris en Conseil des ministres ou un arrêté du président du conseil de la collectivité territoriale après enquête et avis favorable d'une commission d'enquête ad hoc, déclare l'opération projetée d'utilité publique urgente, désigne les immeubles nécessaires à sa réalisation et autorise l'expropriant à prendre possession de ces immeubles.

Article 325 :

La prise de possession ne peut être effectuée qu'après :

- notification du décret ou de l'arrêté précité aux propriétaires et titulaires de droits réels qui sont tenus de le faire connaître aux titulaires de droits sur leur immeuble ou droit immobilier sous huitaine ;

- établissement d'un état des lieux par l'expropriant, en présence du receveur des domaines et contradictoirement avec les propriétaires et titulaires de droits réels intéressés dûment convoqués ou, si ceux-ci ne se présentent pas ou ne se font pas représenter, avec le curateur aux successions et biens vacants ;

- paiement aux ayants-droit ou consignation à leur profit, d'une provision représentant l'indemnité éventuelle d'expropriation et correspondant à l'estimation arrêtée par la commission ad hoc.

Article 326 :

La cession amiable des biens concernés est passée par acte administratif entre les ayants-droit et le service chargé des domaines de l'Etat ou des collectivités territoriales.

Si un accord n'a pu être conclu, l'expropriant est tenu, dans le mois qui suit la prise de possession, de poursuivre la procédure d'expropriation par l'assignation des intéressés à comparaître devant le juge de l'expropriation.

Le juge de l'expropriation attribue, le cas échéant, une indemnité spéciale aux titulaires de droits frappés par l'expropriation qui justifient d'un préjudice lié à la rapidité de la procédure.

B- Retrait des terrains objet de titres de jouissance pour cause d'utilité publique

Article 327 :

Le retrait pour cause d'utilité publique des terrains faisant l'objet de titres de jouissance délivrés conformément aux textes en vigueur est prononcé dans les formes et conditions prévues par les articles 320 et 321 ci-dessus.

Article 328 :

L'acte déclaratif d'utilité publique, pris conformément aux règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, désigne les terrains occupés en vertu d'un titre administratif englobé dans l'ouvrage ou l'opération projetée.

L'acte déclaratif d'utilité publique arrête, si l'importance de l'opération le justifie, un programme de réinstallation provisoire ou définitive de la population dont la réalisation du projet doit entraîner le déplacement.

L'acte est notifié aux titulaires de titres de jouissance intéressés ou à leurs ayants-droit ou à leurs représentants par l'autorité qui procède au retrait.

Dans un délai d'un mois à compter de la date de cette notification, l'autorité qui procède au retrait dresse contradictoirement avec les intéressés ou leurs ayants-droit ou leurs représentants dûment convoqués ou, en leur absence, d'office, l'évaluation des investissements et fait procéder, d'après les bases spécifiées à l'article 329 ci-dessous, à

l'estimation des indemnités à verser aux intéressés par la commission créée à cet effet. La commission dresse un procès-verbal de ces opérations.

Article 329 :

L'indemnité de retrait est établie en tenant compte du préjudice matériel et moral. Elle ne comprend pas la valeur marchande des matériaux récupérables ni celles des cultures non pérennes lorsqu'il est laissé la possibilité à l'intéressé (e) de faire la récolte.

Les dispositions de l'article 325 ci-dessus lui sont applicables. L'indemnité peut, en exécution d'un programme ou d'un projet, être affectée à la réinstallation de son bénéficiaire.

Les créanciers ne peuvent s'opposer à l'emploi des indemnités aux fins prévues par ce programme.

Article 330 :

Un arrêté du ministre en charge des domaines ou du président du conseil de collectivité prononce le retrait des titres de jouissance, fixe le montant des indemnités de retrait, en ordonne le paiement ou la consignation, fixe la date à laquelle les occupants doivent libérer les terrains, autorise, à compter de cette date, la prise de possession desdits terrains francs et quittes de toutes dettes et charges.

En cas de désaccord entre les parties sur le montant des indemnités et en l'absence d'une conciliation, le juge administratif est compétent pour connaître du contentieux.

Article 331 :

Il peut être procédé à l'expulsion des détenteurs et occupants, passé le délai fixé par l'arrêté visé à l'article 330 ci-dessus.

TITRE VI : TERRES DU DOMAINE FONCIER NATIONAL SITUEES A L'ETRANGER ET TERRES DES MISSIONS DIPLOMATIQUES ET CONSULAIRES, DES INSTITUTIONS INTERNATIONALES GOUVERNEMENTALES ET NON GOUVERNEMENTALES AU BURKINA FASO

CHAPITRE 1 : TERRES DU DOMAINE FONCIER NATIONAL SITUEES A L'ETRANGER

Article 332 :

L'acquisition, l'aliénation ou les échanges de terres à l'étranger par l'Etat ou les personnes morales publiques burkinabè doivent faire l'objet d'un dossier transmis au ministre chargé des domaines et des finances, après avis du ministre chargé des affaires étrangères.

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 333 :

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

Article 334 :

Les immeubles du domaine foncier national situés à l'étranger appartenant à l'Etat ou aux autres personnes morales de droit public peuvent être mis en location sur autorisation du ministre chargé des domaines et des finances, après avis du ministre chargé des affaires étrangères. Leur aliénation ou échange est faite dans les mêmes conditions.

Article 335 :

En cas de location d'un immeuble du domaine foncier national appartenant à l'Etat situé à l'étranger, les produits sont perçus au titre des recettes domaniales pour le compte du budget de l'Etat.

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

En cas de location d'un immeuble du domaine foncier national, appartenant à une personne morale de droit public autre que l'Etat, les produits y afférant sont perçus directement par la personne morale concernée.

CHAPITRE 2 : TERRES DES MISSIONS DIPLOMATIQUES ET CONSULAIRES, DES INSTITUTIONS INTERNATIONALES GOUVERNEMENTALES ET NON GOUVERNEMENTALES AU BURKINA FASO

Section 1 : Terres des missions diplomatiques et consulaires au Burkina Faso

Article 336 :

En application du principe de réciprocité, l'Etat burkinabè cède ou facilite l'acquisition ou la location d'un terrain à une mission diplomatique et consulaire afin d'y abriter ses locaux diplomatiques et consulaires dans les mêmes conditions, à titre gratuit ou onéreux, que celles qui lui sont imposées à l'étranger par le même Etat accréditant.

Article 337 :

L'Etat accréditant et le chef de la mission diplomatique sont exempts de tous impôts et taxes nationaux, régionaux ou communaux, au titre des locaux de la Mission diplomatique dont ils sont propriétaires ou locataires, à l'exception des impôts ou taxes perçus en rémunération de services particuliers rendus.

L'exemption fiscale prévue dans le présent article ne s'applique pas lorsque la législation de l'Etat met ses impôts et taxes à la charge de la personne qui traite avec l'Etat accréditant ou avec le chef de la mission.

Article 338 :

Les locaux consulaires et la résidence du chef de poste consulaire de carrière dont l'Etat d'envoi ou toute personne agissant pour le compte de cet Etat est propriétaire ou locataire sont exempts de tous impôts et taxes de toute nature, nationaux, régionaux ou communaux, à l'exception des taxes perçues en rémunération de services particuliers rendus.

L'exemption fiscale prévue à l'alinéa 1 du présent article ne s'applique pas à ces impôts et taxes lorsque les lois et règlements de l'Etat mettent ces impôts et taxes à la charge de la personne qui a contracté avec l'Etat d'envoi ou avec la personne agissant pour le compte de cet Etat.

Section 2 : Terre des institutions internationales gouvernementales et non gouvernementales au Burkina Faso

Article 339 :

Le régime domanial des terres accordées aux institutions internationales gouvernementales et non gouvernementales est déterminé par leurs accords de siège ou leurs conventions d'établissement.

TITRE VII : EVALUATION DES OPERATIONS FONCIERES ET DOMANIALES

Article 340 :

L'Etat met en place une structure interministérielle chargée du contrôle et de l'évaluation des opérations foncières et domaniales.

Les attributions, l'organisation, la composition et le fonctionnement de la structure interministérielle chargée du contrôle et de l'évaluation des opérations foncières et domaniales sont déterminés par décret pris en Conseil des ministres.

Article 341 :

Les ministères sont chargés, nonobstant les dispositions de l'article 340 ci-dessus, de l'évaluation et du suivi de la gestion des dépendances qui relèvent de leurs attributions.

Article 342 :

L'Etat procède tous les cinq ans à une évaluation de l'application des dispositions de la présente loi.

TITRE VIII : INFRACTIONS ET SANCTIONS

Article 343 :

La constatation et la répression des infractions à la présente loi obéissent aux dispositions du code pénal et du code de procédure pénale.

Article 344 :

Est punie d'un emprisonnement de trois mois à trois ans et d'une amende de sept cent cinquante mille (750 000) francs CFA à un million cinq cent mille (1 500 000) francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui procède à l'aménagement

d'une partie du territoire, en violation des dispositions du plan ou du schéma d'aménagement.

La peine d'emprisonnement est portée au double et l'amende à un million (1 000.000) de francs CFA au moins pour tout professionnel agissant sans agrément et tout expert agréé.

Pour l'expert agréé, il peut être prononcé contre lui la suspension ou le retrait de son agrément.

Article 345 :

Est punie d'un emprisonnement de trois mois à trois ans et d'une amende de sept cent cinquante mille (750 000) francs CFA à un million cinq cent mille (1 500 000) francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui procède au changement de destination de terrain sans autorisation préalable, en violation des dispositions du plan ou du schéma d'aménagement.

Article 346 :

Est puni d'un emprisonnement de deux mois à trois ans et d'une amende de cinquante mille (50 000) francs CFA à cinq cent mille (500 000) francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, tout officier ministériel qui, en connaissance de cause, aide ou assiste des parties, dans une transaction conclue en violation de l'article 253 ci-dessus.

Article 347 :

Est puni d'une amende de cinquante mille (50 000) francs CFA à cinq cent mille (500 000) francs CFA, quiconque, étant détenteur de documents contenant des informations relatives au cadastre refuse de les communiquer.

Pour les personnes détentrices d'un agrément, il peut être procédé à la suspension ou au retrait de l'agrément.

Article 348 :

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 en vertu des obligations prévues par la présente loi, est passible d'une amende de cent mille (100 000) francs CFA 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 349 :

Les sanctions pénales sont prononcées sans préjudice du paiement des dommages et intérêts.

TITRE IX : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 350 :

En l'absence de plan d'occupation des sols, de schéma ou de plan d'aménagement, les changements de destination de terrain sont approuvés par arrêté interministériel sur proposition du ministre chargé de l'aménagement du territoire.

Article 351 :

En l'absence de schéma supérieur, les schémas inférieurs peuvent être élaborés selon les procédures en vigueur.

Article 352 :

A compter de la promulgation de la présente loi, toutes les structures d'aménagement doivent être mises en place dans un délai de deux ans.

Article 353 :

A compter de la publication de la présente loi, les terrains nus, objet de titre foncier, doivent être mis en valeur dans un délai de cinq ans, faute de quoi, leur retour dans le domaine privé immobilier non affecté de l'Etat ou de la collectivité territoriale sera prononcé.

Article 354 :

A compter de la promulgation de la présente loi, l'Etat dispose d'un délai de deux ans pour assurer la cession définitive des terres et des biens immobiliers aux collectivités territoriales en vue de la constitution de leur domaine foncier et domanial.

Article 355 :

A compter de la promulgation de la présente loi, l'Etat dispose d'un délai de dix ans pour immatriculer ses terres.

Article 356 :

Les terres urbaines aménagées par les collectivités territoriales et en instance d'attribution au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, continuent d'être régies par les dispositions de la loi n°014/96/ADP du 23 mai 1996 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso et son décret d'application.

Article 357 :

Hormis les cas visés à l'article 356 ci-dessus, la présente loi abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment la loi n° 014/96/ADP du 23 mai 1996 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso.

Article 358 :

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

Ainsi fait et délibéré en séance publique
à Ouagadougou, le 02 juillet 2012.

Pour le Président de l'Assemblée nationale,
le Premier Vice-président

BURKINA FASO
Le Président de l'Assemblée Nationale

Kanidoua NABOHO

Le Secrétaire de séance

Michel OUEDRAOGO