

Burkina Faso

Expropriation pour cause d'utilité publique et indemnisation des personnes affectées

Loi n°009-2018/AN du 3 mai 2018

[NB - Loi n°009-2018/AN du 3 mai 2018 portant expropriation pour cause d'utilité publique et indemnisation des personnes affectées par les aménagements et projets d'utilité publique et d'intérêt général au Burkina Faso]

Chapitre 1 - Des dispositions générales

Section 1 - De l'objet et du champ d'application

Art.1.- La présente loi a pour objet de déterminer les règles et les principes fondamentaux régissant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'indemnisation des personnes affectées par les aménagements et projets d'utilité publique et d'intérêt général au Burkina Faso.

Art.2.- Les opérations dont la réalisation nécessite l'expropriation pour cause d'utilité publique sont :

- les infrastructures de transport notamment les routes, la voirie urbaine, les chemins de fer, les aéroports ;
- les travaux et aménagements urbains, agricoles, forestiers, pastoraux, fonciers ou miniers ;
- les travaux militaires ;
- la conservation de la nature ;
- la protection de sites ou de monuments historiques ;
- les aménagements hydrauliques ;
- les installations de production et de distribution d'énergie ;
- les infrastructures sociales et culturelles ;
- l'installation de services publics ;
- la création ou l'entretien de biens ou ouvrages d'usage public ;
- les travaux d'assainissement ;
- les travaux et aménagements piscicoles ;

- toute opération destinée à satisfaire ou préserver l'intérêt général.

Art.3.- Les personnes qui initient les opérations dont la réalisation nécessite l'expropriation pour cause d'utilité publique sont l'Etat, les collectivités territoriales et les investisseurs privés.

Art.4.- Les droits et matières objet d'indemnisation ou de compensation visés sont les droits réels immobiliers, à savoir la propriété, le droit de superficie, l'usufruit, l'emphytéose, les droits d'usage, les droits d'habitation, les servitudes, l'antichrèse ou nantissement immobilier, les privilèges, les hypothèques et les possessions foncières rurales.

Art.5.- Ne peuvent faire l'objet d'expropriation pour cause d'utilité publique :

- les biens régis par des conventions et traités ratifiés par le Burkina Faso ;
- les terres des missions diplomatiques et consulaires au Burkina Faso ;
- les terres des institutions internationales gouvernementales et non gouvernementales au Burkina Faso.

Section 2 - Des principes et des définitions des termes et expressions

Art.6.- Les indemnisations résultant de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont régies par les principes généraux ci-après :

- le respect du droit de propriété des personnes affectées ;
- le respect des droits humains ;
- le respect des valeurs culturelles et de l'organisation socio-spatiale initiale des populations affectées ;
- la promotion socio-économique des zones affectées ;
- l'implication de tous les acteurs concernés dans les processus d'indemnisation ;
- le respect du genre ;
- le respect du développement durable ;
- la bonne gouvernance ;
- le dialogue et la concertation avec les personnes affectées ;
- la compensation terre contre terre aussi bien pour les terres urbaines que rurales.

Art.7.- Au sens de la présente loi, on entend par :

- antichrèse ou nantissement immobilier : le 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 ;
- autorité expropriante : l'Etat ou la collectivité territoriale ;
- 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 ;
- compensation : le mécanisme juridique consistant à remettre à une personne affectée, une valeur ou un bien en réparation d'un dommage subi du fait de la réalisation d'un projet d'utilité publique ou d'intérêt général ;

- déclaration d'utilité publique : l'acte par lequel l'État ou la collectivité territoriale décide d'utiliser un périmètre déterminé du territoire national, pour la réalisation de l'une des opérations prévues à l'article 2 ci-dessous et invite, de ce fait, toute personne, propriétaire titulaire de droits à l'intérieur dudit périmètre à faire valoir ses droits à compensation ;
- déclaration de cessibilité : l'acte administratif qui identifie et délimite les immeubles ou biens à exproprier ;
- 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 d'habitation : le droit d'occuper des locaux pour y demeurer avec sa famille. Il s'établit par convention ;
- droit de propriété : le droit d'user, de profiter et de disposer d'une chose et d'en être le maître absolu et exclusif dans les conditions fixées par la loi ;
- 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 ;
- droit d'usage : 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 ;
- emphytéose : un contrat de longue durée de dix-huit ans au minimum et de quatre-vingt-dix-neuf ans au maximum ;
- enquête parcellaire : une enquête visant à déterminer de façon précise les immeubles ou autres biens à exproprier, à connaître les propriétaires concernés, les locataires et tous ceux qui plus généralement peuvent prétendre à une indemnité ;
- 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 ;
- fonds dominant : la propriété qui profite de la charge ou contrainte imposée du fonds servant ;
- fonds servant : la propriété qui supporte la charge que constitue la servitude pour accéder au fonds dominant ;
- implication de tous les acteurs concernés dans les processus d'indemnisation : la participation effective des populations, des collectivités territoriales, des services déconcentrés de l'Etat et des investisseurs à toutes les étapes des processus d'indemnisation ;
- indemnisation : la réparation intégrale en espèce et/ou en nature du préjudice subi par la personne affectée du fait de la réalisation d'un projet d'utilité publique et d'intérêt général ;
- intérêt général : la finalité des actions, projets ou aménagements entrepris par l'Etat ou la collectivité territoriale qui présentent une valeur ou une utilité pour l'ensemble de la communauté considérée ;
- juste et préalable indemnisation : la réparation intégrale du préjudice direct, matériel, moral et certain causé par la privation du droit de propriété avant toute expropriation ;
- personne affectée : la personne physique ou morale dont les droits se trouvent affectés du fait de la réalisation d'un projet d'utilité publique ou d'intérêt général ;

- possession foncière rurale : le pouvoir de fait légitimement exercé sur une terre rurale en référence aux us et coutumes fonciers locaux ;
- préjudice : le dommage causé à autrui du fait de la réalisation d'un projet d'utilité publique et d'intérêt général ;
- privilèges : le droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers ;
- promotion socio-économique des zones affectées : la réalisation des projets d'utilité publique et d'intérêt général doit contribuer à l'essor économique et social de leurs zones d'implantation ;
- respect des droits humains : le respect des droits universels inhérents à la personne humaine, inaliénables, sacrés et opposables en toute circonstance à tous ;
- respect du développement durable : la réponse aux besoins actuels des populations sans compromettre les possibilités pour les générations futures de répondre à leurs propres besoins. Il garantit la durabilité écologique, la viabilité économique et l'équité sociale ;
- respect du droit de propriété des personnes affectées : le droit pour toute personne de ne pas être contrainte de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnisation ;
- respect du genre : la prise en compte des besoins et conditions spécifiques des différents groupes sociaux vulnérables (les personnes vivant avec un handicap, les malades chroniques, les démunis, les personnes de troisième âge, les veuves et veufs, les femmes chefs de ménages et les enfants) ;
- servitudes ou services fonciers : 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 ;
- 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 ;
- utilité publique : la déclaration de l'autorité publique par laquelle une opération est reconnue comme présentant un intérêt pour la communauté ;
- valeur actuelle : la consistance (prix ou estimation monétaire) du bien au jour de l'établissement du procès-verbal de constat ou d'évaluation des investissements.

Chapitre 2 - De la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

Art.8.- L'Etat, les collectivités territoriales ou les investisseurs privés qui entreprennent l'une des activités visées à l'article 2 de la présente loi sont tenus au respect de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique prévue au présent chapitre.

Art.9.- La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique n'est déclenchée qu'à l'issue de l'obtention de l'avis technique du Ministre du secteur d'activité concerné et de l'avis de faisabilité environnementale et sociale du Ministre en charge de l'environnement.

Section 1 - De la déclaration d'intention

Art.10.- L'autorité expropriante doit faire une déclaration d'intention de réaliser un projet d'utilité publique indiquant l'objet, le but, l'emprise, la durée, les avantages et le coût estimatif du projet.

Art.11.- La déclaration d'intention 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.

La déclaration d'intention mentionne l'ouverture prochaine d'une enquête d'utilité publique.

Section 2 - De l'enquête d'utilité publique

Art.12.- L'ouverture de l'enquête d'utilité publique intervient un mois après la déclaration d'intention dans les conditions fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

L'acte portant ouverture de l'enquête d'utilité publique est affiché 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.

Art.13.- L'enquête d'utilité publique est obligatoire et couvre tout le territoire concerné par l'opération.

Elle est conduite par une commission d'enquête d'utilité publique mise en place par l'autorité expropriante. La commission d'enquête d'utilité publique est présidée par le service chargé des domaines de l'Etat ou le service foncier des collectivités territoriales.

Les conditions de réalisation de l'enquête d'utilité publique sont précisées par décret pris en Conseil des Ministres.

Section 3 - De la déclaration d'utilité publique

Art.14.- La déclaration d'utilité publique ne peut intervenir qu'après l'enquête d'utilité publique concluante.

Art.15.- 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.

Art.16.- Lorsqu'il est nécessaire de procéder à la réalisation immédiate d'un projet en cas de sinistre ou d'événements de caractère imprévisible, 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 d'utilité publique :

- 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.

Art.17.- La prise de possession ne peut être effectuée qu'après :

- notification du décret ou de l'arrêté visé à l'article 15 ci-dessus 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 un huissier de justice ;
- 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 d'enquête d'utilité publique.

Art.18.- La cession amiable des biens concernés est passée par acte de cession amiable signé par le cessionnaire et le cédant.

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.

Art.19.- La déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours soit amiable, soit contentieux.

Art.20.- 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.

Art.21.- La déclaration d'utilité publique peut faire l'objet de recours devant le juge administratif dans un délai de un mois à compter de la date de publication du décret au Journal officiel du Faso ou de l'arrêté du président du conseil de la collectivité territoriale.

Le délai d'appel ou de pourvoi en cassation est de quinze jours à compter du prononcé ou de la notification du jugement ou de l'arrêt rendu.

Le juge administratif dispose d'un délai de quarante-cinq jours pour statuer sur le recours.

Art.22.- 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 par le juge administratif.

Art.23.- L'annulation de la déclaration d'utilité publique entraîne celle du jugement d'expropriation uniquement au profit de l'exproprié qui a formé le recours.

Section 4 - De l'enquête parcellaire

Art.24.- Dans le délai fixé par la déclaration d'utilité publique, l'expropriant effectue une enquête parcellaire ayant pour objet de :

- déterminer de façon très précise les immeubles à exproprier ;
- connaître les propriétaires concernés ;
- connaître les locataires et tous ceux qui plus généralement peuvent prétendre à une indemnité.

Art.25.- L'enquête parcellaire est réalisée par la commission d'enquête parcellaire et permet de faire l'état des droits qui s'exercent sur le site du projet, notamment le droit de propriété, la possession et le droit d'usage.

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

Art.26.- A l'exception des terres urbaines, les litiges nés de la détermination des biens et droits à exproprier en milieu rural sont réglés conformément aux dispositions de la loi portant régime foncier rural.

Section 5 - De la déclaration de cessibilité

Art.27.- Sur la base de l'enquête parcellaire, un arrêté de cessibilité conjoint du Ministre en charge des domaines et des Ministres directement concernés par les opérations d'expropriation ou un arrêté de cessibilité du président du conseil de collectivité territoriale concerné désigne les immeubles et droits réels immobiliers devant faire l'objet d'expropriation.

Art.28.- L'arrêté 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.

Art.29.- Les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers intéressés sont tenus, dans un délai de quinze jours francs à compter de la notification de l'arrêté de cessibilité, de faire connaître ledit arrêté 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.

Art.30.- 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.

Section 6 - De la négociation de cessibilité

Art.31.- Dans un délai maximum de six mois à compter de la notification de l'arrêté de cessibilité, l'expropriant alloue une indemnité dont le montant est notifié aux expropriés pour couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel, moral et certain causé par l'expropriation.

Des protocoles d'accord sont établis à l'issue des négociations.

Art.32.- En cas de désaccord, il est procédé 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 concernée.

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 38 de la présente loi.

Art.33.- Un procès-verbal de conciliation ou de non conciliation est dressé et signé par le président et par chacun des membres de la commission et les parties.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente saisit le juge compétent du lieu de situation de l'immeuble qui prononce l'expropriation et fixe les indemnités.

Art.34.- L'expropriant peut, moyennant paiement ou consignation des indemnités provisoires fixées par le jugement d'expropriation, prendre possession de l'immeuble immédiatement après décision du juge.

Art.35.- Lorsque les indemnités définitives sont supérieures aux indemnités provisoires, le complément doit être payé dans les deux mois suivant la décision en dernier ressort sous peine d'intérêts moratoires. Cette décision prescrit le versement aux intéressés de tout ou partie de la somme consignée.

Section 7 - Du paiement des droits dus

Art.36.- Le protocole d'accord, l'acte de cession amiable et le jugement d'expropriation éteignent à leur date tous les droits réels ou personnels dès lors qu'il y a paiement des indemnités définitives.

Chapitre 3 - Des modalités d'indemnisation

Section 1 - Des conditions d'éligibilité et de la période d'indemnisation

Art.37.- L'indemnisation s'effectue dans les conditions ci-après :

- être affecté dans ses droits ou avoir subi un préjudice matériel ;
- les personnes, les biens et les droits affectés recensés dans les délais fixés par arrêté de l'autorité expropriante.

Section 2 - Des modes d'indemnisation

Art.38.- L'indemnisation des personnes affectées s'effectue selon les modes suivants :

- l'indemnisation en espèces ;
- l'indemnisation en nature : elle vise à remplacer le bien perdu ou affecté par un bien de même nature et de qualité au moins égale ;
- l'indemnisation mixte associant à la fois l'indemnisation en nature et en espèces.

Art.39.- L'expropriant effectue le paiement en une tranche. Toutefois, le paiement peut être échelonné de commun accord avec les personnes affectées.

Chapitre 4 - Des règles et des bases de détermination des indemnités

Art.40.- L'expropriation pour cause d'utilité publique s'effectue moyennant une juste et préalable indemnisation.

Art.41.- L'indemnité d'expropriation est fixée suivant :

- la consistance des biens à la date du procès-verbal de constat ou d'évaluation des investissements ;
- le préjudice matériel et moral ;
- l'état de la valeur actuelle des biens ;
- la plus-value ou de la moins-value qui résulte, pour la partie, desdits biens non expropriés, de l'exécution de l'ouvrage projeté.

Dans le cas du premier alinéa du présent article, les améliorations de toute nature qui auraient été apportées aux biens postérieurement au 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.

Art.42.- Les barèmes d'indemnisation sont fixés par voie réglementaire.

Chapitre 5 - Des organes de gestion et de suivi

Section 1 - Du fonds national d'indemnisation

Art.43.- Il est institué un fonds national d'indemnisation des personnes affectées par les opérations régies par la présente loi.

Art.44.- Le fonds national d'indemnisation est affecté au financement des opérations d'indemnisation des personnes affectées par les aménagements ou projets d'utilité publique et d'intérêt général.

Les attributions, l'organisation, le fonctionnement, l'abondement et les conditions d'utilisation des ressources du fonds sont précisés par décret pris en Conseil des Ministres.

Section 2 - De la structure de suivi-évaluation

Art.45.- Il est créé une structure nationale chargée d'assurer le suivi-évaluation des opérations d'indemnisation et de réinstallation des personnes affectées par les projets et aménagements d'utilité publique et d'intérêt général.

Les attributions, la composition et le fonctionnement de ladite structure sont précisés par décret pris en Conseil des Ministres.

Art.46.- L'Etat procède tous les cinq ans à une évaluation de l'application des dispositions de la présente loi.

Chapitre 6 - Des dispositions pénales et finales

Section 1 - Des dispositions pénales

Art.47.- Est puni d'un emprisonnement de deux ans à cinq ans et d'une amende de 500.000 FCFA à 1.000.000 FCFA ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque se fait recenser et indemniser de façon frauduleuse.

La condamnation est prononcée sans préjudice des restitutions et dommages-intérêts qui peuvent être dus aux parties.

Art.48.- Est puni d'un emprisonnement de un an à cinq ans et d'une amende équivalant au triple du préjudice financier subi par l'expropriant ou de l'une de ces deux peines seulement, tout consultant commis au recensement qui, en connaissance de cause ou en complicité avec toute personne affectée, recense des droits non constitués.

La juridiction saisie peut en outre ordonner l'exclusion du consultant des marchés publics pour une durée qui ne peut excéder cinq ans.

Art.49.- Est puni d'un emprisonnement de deux ans à cinq ans et d'une amende de 1.000.000 FCFA à 3.000.000 FCFA ou de l'une de ces deux peines seulement, tout agent recenseur, en connaissance de cause ou en complicité avec toute personne affectée ou avec le consultant qui l'a commis, recense des droits non constitués.

Ces mêmes peines s'appliquent à tout membre de la commission d'enquête parcellaire dans les mêmes conditions.

Art.50.- Les consultants sont civilement responsables des conséquences civiles résultant des infractions commises par leurs agents recenseurs.

Section 2 - Des dispositions finales

Art.51.- La présente loi abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Art.52.- La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.