

# BURKINA FASO



## TEXTES PORTANT REORGANISATION AGRAIRE ET FONCIERE

- ORDONNANCE N° 84 - 050/CNR/PRES  
DU 4 AOUT 1984

S O M M A I R E

A. ORDONNANCE n° 84-050/CNR/PRES portant réorganisation Agricole et foncière au Burkina FASO	Page 6
Préambule.....	Page 6
Titre I = de la consistance du D.F.N. .... (Article 2 à 5)	Page 8
Titre II = de l'Aménagement du D.F.N..... (Article 6 à 10)	Page 9
Titre III = de la gestion des terres du D.F.N..... (Article 11 à 33)	Page 10
Titre IV = des différents droits réels immobiliers et leur garantie..... (Article 34 à 40)	Page 14

ORDONNANCE N° 84-850/CNR/PRES  
PORTANT REORGANISATION AGRAIRE ET FONCIERE  
AU BURKINA FASO

LE PRESIDENT DU CONSEIL NATIONAL DE LA REVOLUTION  
CHEF DE L'ETAT,

- VU la Proclamation du 4 Août 1983,  
VU l'Ordonnance n° 84-043/CNR/PRES du 02 Août 1984 portant change-  
ment d'appellation et symboles de la Nation ;  
VU l'Ordonnance n° 83-001/CNR/PRES du 4 Août 1983 portant création  
du Conseil National de la Révolution ;  
VU le Décret n° 83-021/CNR/PRES du 24 Août 1983 portant composition  
du Gouvernement ;  
VU l'Ordonnance n° 83-021/CNR/PRES du 14 novembre 1983 portant  
réorganisation de l'Administration Territoriale ;  
VU la Loi n° 77/60/AN du 12 juillet 1960 portant réglementation des ter-  
res du domaine Privé de la Haute-Volta, ensemble ses modificatifs et  
additifs ;  
VU le Décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine  
public, ensemble ses modificatifs et additifs,  
VU le Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation de la propriété  
foncière en Afrique Occidentale Française ;  
VU le Décret du 20 Mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale  
en AOF et son décret d'application du 10 Juillet 1956 ;  
VU la Loi n° 29/63/AN du 24 juillet 1963 autorisant le Gouvernement  
à réserver pour l'Etat une part des terres faisant l'objet d'aménage-  
ments spéciaux ou des terres peu peuplées ou éloignées des agglomé-  
rations ;

ORDONNE

PREAMBULE

Le Burkina FASO, ainsi que le souligne le Discours d'Orientation

Politique, du fait de la domination et de l'exploitation impérialistes demeure un pays agricole arriéré où le secteur primaire (Agriculture et Elevage notamment) occupe plus de 90 % de la population sans pour autant assurer l'auto-suffisance alimentaire du vaillant peuple Burkinabè.

Cette situation, somme toute paradoxale, se conjugue avec d'autres faits pour expliquer l'exode rural, les migrations massives des jeunes de nos campagnes vers d'autres pays mais aussi et surtout vers les grands centres urbains nationaux, générant ainsi de nombreux problèmes sociaux dont les plus pressants sont ceux du logement.

Ces deux données économiques et sociales situent suffisamment l'importance de la terre dans notre pays surtout depuis l'avènement du C.N.R. et l'instauration de la R.D.P.

Pour donner tout son sens et sa portée réelle au principe révolutionnaire "le Pouvoir et tout le Pouvoir au Peuple" et garantir à notre peuple militant les conditions matérielles, politiques et juridiques requises pour qu'il se réalise pleinement, le C.N.R. et son Gouvernement, en traduisant les aspirations profondes des classes et couches fondamentales de la R.D.P., masses ouvrières et paysannes notamment, ont décidé d'élaborer un statut nouveau de la terre et de poser les principes directeurs d'une réorganisation du monde rural.

En effet, les objectifs révolutionnaires de l'auto-suffisance alimentaire et du logement pour tous, ne peuvent être atteints qu'avec un système foncier et agraire qui permette une occupation et une utilisation rationnelles des terres envisagées comme des sols, c'est-à-dire sous l'angle de la productivité et de la justice sociale.

En raison de l'interaction entre structures socio-politiques d'une part et d'autre part structures foncières et agraires le droit foncier et agraire du Burkina FASO était marqué du sceau bourgeois et féodal et donc utilisé contre les masses laborieuses.

La lutte engagée le 4 Août 1983 par notre peuple militant est une lutte anti-impérialiste, c'est-à-dire une lutte d'indépendance Nationale, donc une lutte d'indépendance économique véritable.

C'est dans cette noble voie qu'il faut situer et comprendre la présente réforme Foncière et cadastrale qui se propose de promouvoir l'économie de notre pays à partir de ses ressources propres et d'améliorer les conditions physiques de toutes les masses laborieuses.

La Patrie ou la Mort, Nous Vaincrons !

**ARTICLE 1.-** Il est créé un *Domaine Foncier National (DFN)* constitué par toutes les terres situées dans les limites du territoire national, et celles acquises par l'Etat et les Collectivités Publiques secondaires à l'Etranger.

#### TITRE I - DE LA CONSISTANCE DU D.F.N.

**ARTICLE 2.-** Le *Domaine Foncier National* comprend :

- a) les terres précédemment définies ou classées comme domaine public de l'Etat et des collectivités publiques secondaires ;
- b) les terres du domaine privé de l'Etat et des collectivités publiques secondaires, affecté ou non affecté, concédé ou non concédé ;
- c) les terres faisant l'objet de titres de propriété (titres fonciers) au nom des personnes physiques ou morales de droit privé ;
- d) les terres détenues en vertu des coutumes ;
- e) les terres appartenant à l'Etat et aux collectivités publiques secondaires, situées à l'Etranger.

**ARTICLE 3.-** Le *Domaine Foncier National* est de plein droit propriété exclusive de l'Etat.

**ARTICLE 4.-** Les titres de propriété (titres fonciers) précédemment délivrés à des particuliers (personnes physiques ou morales) sont annulés.

Ils peuvent être remplacés par des titres de jouissance.

**ARTICLE 5.-** Les terres du D.F.N., à l'exception des terres situées à l'Etranger et de celles qui pourraient être cédées dans le cadre de convention internationale relative au tracé des frontières nationales avec les pays voisins, sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables.

## **TITRE II - DE L'AMENAGEMENT DU D.F.N.**

**ARTICLE 6.-** Les Ministres chargés de l'Urbanisme et de l'Administration Territoriale devront, chacun en ce qui le concerne, procéder préalablement à tout aménagement des villes et localités, à la détermination de leurs limites administratives et à l'établissement d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

**ARTICLE 7.-** L'initiative des lotissements des villes et localités appartient concurremment au Ministre chargé de l'Urbanisme et au Ministre chargé de l'Administration Territoriale.

**ARTICLE 8.-** La procédure de lotissement comporte les phases suivantes :

1<sup>o</sup>) - A la demande de l'autorité compétente, le géomètre établit l'état des lieux de la zone à lotir accompagné obligatoirement d'un rapport d'enquête.

2<sup>o</sup>) - Sur la base de ces travaux, l'urbaniste élabore un avant-projet de plan de lotissement qui est ensuite soumis pour examen à une Commission Technique dans laquelle sont représentés les autorités administratives locales et le bureau C.D.R. de la ville ou localité.

3<sup>o</sup>) - Le plan définitif de lotissement est adopté par un arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et de l'Administration Territoriale.

**ARTICLE 9.-** Les Ministres chargés de l'Agriculture, de l'Elevage des Eaux et Forêts devront, préalablement à tout aménagement de l'espace rural, procéder à la réalisation d'une couverture pédologique systématique en vue d'évaluer les terres par zones écologiques.

**ARTICLE 10.** - L'aménagement du D.F.N. distingue deux catégories de zones : les zones urbaines destinées essentiellement à l'habitation et aux activités connexes; les zones rurales dans lesquelles s'exercent les activités agricoles, forestières et pastorales.

### TITRE III - DE LA GESTION DES TERRES DU D.F.N.

#### Chapitre I - Des principes de gestion des terres du D.F.N.

**ARTICLE 11.** - Le Ministère chargé des Domaines et, par délégation, les collectivités publiques secondaires et les représentations diplomatiques et consulaires burkinabè à l'Etranger, assurent la gestion du D.F.N.

**ARTICLE 12.** - Le Ministre chargé des Domaines procédera à la mise en place du cadastre dans les zones urbaines et rurales.

**ARTICLE 13.** - Certains biens immeubles du D.F.N., en raison de leur nature, de leur destination ou de leur affectation, bénéficient de mesures particulières de gestion et de protection. Ce sont :

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

b) les chemins de fer, les routes, les lignes et les postes télégraphiques ou téléphoniques, les voies de communication de toute nature avec leurs emprises et dépendances légales ;

c) les aérodromes, les aéroports, les aéro-gares ainsi que leurs dépendances avec leurs emprises et servitudes, telles que définies par les règlements internationaux et les textes nationaux ;

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

e) les ouvrages de défense terrestre et aérienne de la Nation ;

f) les monuments publics, les halles, les marchés et les cimetières délimités ;

g) Les gîtes de minerais et de carrière ;

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

**ARTICLE 14.-** Les biens immeubles énumérés à l'article 13 grevent les fonds riverains de servitudes d'utilité publique dont la nature et l'importance sont déterminées d'après la destination assignée aux terrains concernés.

**ARTICLE 15.-** Aucune indemnité n'est due aux propriétaires de constructions et d'aménagements divers en raison de ces servitudes sauf si le plein exercice de ces servitudes nécessitait la destruction de bâtiments ou de plantations appartenant à des particuliers.

**ARTICLE 16.-** La police, la conservation et l'utilisation des biens énumérés à l'article 13 sont réglementées par l'autorité ayant dans ses attributions le service des terres en question.

Chapitre II - Des différents titres d'occupation des terres  
du D.F.N.

**ARTICLE 17.-** Les services administratifs occupent les terres du D.F.N. par voie d'affectation, titre administratif qui leur confère un droit de jouissance.

Les autres personnes morales publiques et privées de droit burkinabè ou international et les personnes physiques bénéficient :

a) soit d'un bail (contrat à durée déterminée ou indéterminée) ;

b) soit d'un permis urbain d'habiter ou d'exploiter (conférant au bénéficiaire la propriété de ses réalisations et aménagements),

c) soit d'autorisations administratives ordinaires ou spéciales de caractère strictement personnel et révocable, conférant à des particuliers ou à des collectivités le droit d'extraire des matériaux, d'établir des prises d'eau, d'exercer des droits de chasse, de pêche ou de coupe de bois, ou d'établir un commerce.

Chapitre III - Des conditions d'attribution, d'occupation  
et d'exploitation des terres du D.F.N.

**ARTICLE 18.-** Les terrains urbains ou ruraux du D.F.N. sont attribués à ceux qui en ont un réel besoin social, sans distinction de sexe ou de statut matrimonial, dans l'ordre des priorités fixées par les textes.

Dans certains cas l'occupation des terres du D.F.N. donne lieu au paiement d'une redevance.

Tout bénéficiaire d'un titre de jouissance relatif à une terre du D.F.N. est tenu à son occupation et à son exploitation effective conformément à sa destination et à ses conditions spécifiques.

**ARTICLE 19.-** Les terrains urbains du D.F.N. réservés par les plans d'aménagement à l'habitation sont attribués par des commissions comprenant obligatoirement les bureaux C.D.R. compétents selon le principe d'un terrain par personne ou par ménage.

**ARTICLE 20.-** L'attribution des terrains ruraux est faite dans les mêmes conditions, avec la participation du bureau C.D.R. des villages.

**ARTICLE 21.-** La gestion de l'espace rural se fera dans l'optique d'une intégration de toutes les activités du monde rural : agriculture, élevage, forêt en tenant compte de la vocation naturelle de la zone dans une stratégie d'auto-suffisance alimentaire.

**ARTICLE 22.-** Tout projet de développement économique et social de caractère national ou local devra nécessairement comprendre un programme forestier sous la forme de boisement en bosquets de rideaux-abris, de plantations, d'espaces verts ou de jardins publics.

**ARTICLE 23.-** Toute partie du territoire national pourra être classée lorsque la conservation de la flore, de la faune, du sol, du sous-sol, des eaux, de l'atmosphère et en général d'un milieu naturel présente un intérêt spécial et qu'il importe de préserver ce milieu contre tout effet de dégradation et de le soustraire à toute intervention artificielle susceptible d'en altérer l'aspect, la composition ou l'évolution conformément aux dispositions du Code Forestier.

**ARTICLE 24.-** Pour une meilleure intégration des activités du monde rural il sera réservé dans chaque zone aménagée un espace pastoral dans les conditions prévues par le Code Rural.

**ARTICLE 25.-** Les masses rurales doivent être organisées dans des structures démocratiques pour l'occupation et l'exploitation rationnelle de l'espace rural.

Toute action de modernisation de l'agriculture, de l'élevage ou de conservation des sols doit avoir cette stratégie collectiviste.

**ARTICLE 26.-** Dans les zones aménagées par l'état ou sous sa responsabilité doivent être appliquées les formes d'occupation et d'exploitation collectives.

**ARTICLE 27.-** L'équipement des groupements paysans en matériel et facteurs de production sera essentiellement assuré par des caisses populaires d'épargne et de crédit auto-gérées.

**ARTICLE 28.-** Les Ministres chargés du Développement Rural et le Secrétariat Général National des C.D.R. veilleront à la mise en place de ces structures.

**ARTICLE 29.-** Toutefois cela n'exclut pas les formes d'occupation et d'exploitation individuelles ou familiales.

**ARTICLE 30.-** L'éducation, l'information et l'encadrement des masses paysannes doivent être intégrés à leurs structures C.D.R.

**ARTICLE 31.-** Les échanges d'expériences et la formation des masses paysannes se feront dans le cadre de relations inter-villageoises, inter-départementales et inter-provinciales, sous forme de meetings, de conférences-débats, de foires, d'alphabétisation de masses.

**ARTICLE 32.-** La fixation des prix d'achat des produits de l'agriculture et de l'élevage aux producteurs et de vente aux consommateurs doit associer les organisations démocratiques des agriculteurs et des éleveurs.

**ARTICLE 33.-** Les Ministres chargés du Commerce et du Développement Rural, en collaboration avec le Secrétariat Général National

des CDR, organiseront des structures de commercialisation des produits de l'élevage et de l'agriculture en privilégiant les échanges inter-provinciaux en vue d'une organisation et d'une intégration du marché national.

#### TITRE IV - DES DIFFERENTS DROITS REELS IMMOBILIERS ET LEUR GARANTIE

##### Chapitre I - Des différents droits réels immobiliers

**ARTICLE 34.-** La publicité n'est pas une condition de l'existence ou de la validité de la propriété d'Etat dont la force probante et absolue résulte de la présente Ordonnance.

**ARTICLE 35.-** Le droit de propriété d'Etat sur les immeubles situés à l'Etranger et les différents droits de jouissance reconnus aux collectivités publiques secondaires et aux particuliers sont des droits réels immobiliers, qui sont soumis à la publicité foncière dans des conditions fixées par décret.

**ARTICLE 36.-** Les droits réels immobiliers visés à l'article 35 peuvent faire l'objet de transaction dans les formes et conditions fixées par les textes.

##### Chapitre II - De la garantie des droits réels immobiliers

**ARTICLE 37.-** Dans le but de promouvoir le commerce et l'industrie, certains droits réels immobiliers dont la liste sera établie par décret, seront soumis obligatoirement à la publicité foncière.

**ARTICLE 38.-** L'Etat organise et garantit directement la publicité de ces droits réels immobiliers et autorise leurs transactions.

La responsabilité civile de l'Etat en matière de publicité foncière est couverte par un fonds d'assurance dont la création et le fonctionnement feront l'objet d'un décret.

**ARTICLE 39.-** La présente Ordonnance abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment celles de la Loi n° 77/60/AN du 12 juillet 1960 et de la Loi n° 29/63/AN du 24 juillet 1963, ensemble leurs modificatifs ou additifs.

**ARTICLE 40.-** Des décrets fixeront en tant que de besoin les modalités d'application de la présente Ordonnance qui sera publiée au Journal Officiel et exécutée comme Loi de l'Etat.

OUAGADOUGOU, le 4 Août 1984

Capitaine Thomas SANKARA