

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

- Via CF N° 00457 du 02/05/2023* *J. Ouombiang*
- Vu** la Constitution ;
Vu la Charte de la Transition du 14 octobre 2022 ;
Vu le décret n°2022-0924/PRES-TRANS du 21 octobre 2022 portant nomination du Premier Ministre et son rectificatif le décret n°2023-0017/PRES-TRANS du 12 janvier 2023 ;
Vu le décret n° 2023-0009/PRES-TRANS/PM du 10 janvier 2023 portant remaniement du Gouvernement ;
Vu le décret n° 2022-0996/PRES-TRANS/PM du 02 décembre 2022 portant attributions des membres du Gouvernement ;
Vu la loi organique n°073-2015/CNT du 06 novembre 2015 relative aux lois de finances;
Vu le décret n°2016-200/PRES/PM/MINEFID/MUH du 11 avril 2016 portant réglementation générale des baux administratifs ;
Vu le décret n°2016-603/PRES/PM/MINEFID du 08 juillet 2016 portant comptabilité des matières de l'Etat et des autres organismes publics ;
Vu le décret n°2016-876/PRES/PM/MINEFID/MATDSI du 14 septembre 2016 portant réglementation générale des abonnements public d'eau, d'électricité, de téléphone et services connexes et de boîtes postales ;
Vu le décret n° 2023-0198/PRES-TRANS/PM/MEFP du 13 mars 2023 portant organisation du Ministère de l'Economie, des Finances et de la Prospective ;
Sur rapport du Ministre de l'Economie, des Finances et de la Prospective ;
Le Conseil des ministres entendu en sa séance du 16 mars 2023 ;

DECRETE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Le présent décret fixe les règles de conclusion et de gestion des baux administratifs au Burkina Faso.

Article 2 : Aux termes de la présente réglementation, le bail administratif s'entend de tout contrat de location d'immeubles dans lequel l'Etat, un de ses démembrements ou tout autre organisme public est partie contractante.

Les immeubles ci-dessus visés sont les bâtiments et les terrains non bâtis situés au Burkina Faso.

Au sens de la présente réglementation, le bail administratif n'est pas assimilé à un marché public.

Article 3 : Sont soumis aux dispositions du présent décret tous les services relevant de l'Etat, de ses démembrements et des autres organismes publics.

Les démembrements et les autres organismes publics de l'Etat s'entendent des collectivités territoriales, des établissements publics de l'Etat, des sociétés d'Etat, des sociétés à capitaux publics majoritaires et des projets et programmes de développement.

Toutefois, sont exclues du champ d'application de la présente réglementation :

- les missions diplomatiques et consulaires du Burkina Faso à l'étranger ;
- les collectivités territoriales lorsqu'elles agissent en qualité de bailleur.

Article 4 : Les locations d'immeubles à tarification journalière ou à l'heure, ainsi que celles portant sur les immeubles bâtis et non bâtis répondant à la mise en œuvre des politiques sociales du gouvernement ne sont pas régies par le présent décret.

En sont également exclus les baux emphytéotiques et les baux à construction quelle que soit la nature des immeubles en cause.

Article 5 : Les baux administratifs consentis à l'Etat ou par l'Etat et ses démembrements sont destinés à :

- un usage technique, commercial, de bureau ou de logement ;
- tout autre usage conforme aux lois et règlements en vigueur.

TITRE II : DU CADRE INSTITUTIONNEL DE GESTION DES BAUX ADMINISTRATIFS

CHAPITRE I : AU NIVEAU DE L'ETAT CENTRAL

Article 6 : La mise en œuvre des dispositions de la présente réglementation fait intervenir les organes ci-après :

- les ministères et institutions ;
- la commission nationale des opérations immobilières ;
- le conseil des ministres.

Article 7 : Le Ministère en charge des finances, en tant que gestionnaire du patrimoine de l'Etat, encadre le système de gestion des baux administratifs. A ce titre, il instruit les dossiers de demande de location d'immeuble, met en œuvre les procédures appropriées et les décisions du conseil des ministres en la matière.

Article 8 : Les ministères et institutions expriment leurs besoins de location d'immeubles et adressent les requêtes y relatives au Ministre en charge des Finances.

Les premiers responsables des départements ministériels et des institutions doivent opérer des arbitrages en interne sur les besoins exprimés par leurs structures avant toute transmission des requêtes.

Article 9 : Le Ministère en charge de l'habitat accompagne le processus de location en qualité de structure technique de l'Etat.

Article 10 : La Commission nationale des opérations immobilières est l'organe principal dans la conduite du processus de conclusion des baux administratifs.

Les dispositions relatives à sa composition, ses attributions, son organisation et son fonctionnement seront précisées par arrêté du Ministre en charge des finances.

Article 11 : Le Conseil des ministres est l'instance décisionnelle dans le processus de conclusion des baux administratifs. A ce titre, il examine et approuve les propositions de location et toutes autres transactions immobilières soumises par la Commission nationale des opérations immobilières.

CHAPITRE II : AU NIVEAU DES COLLECTIVITES ET DES AUTRES ORGANISMES PUBLICS

Article 12: Le processus de conclusion des baux administratifs des collectivités territoriales et des autres organismes publics est conduit par les organes compétents prévus par les textes spécifiques les régissant.

Article 13 : Lorsqu'un bail administratif est pris en charge par l'Etat au profit d'une collectivité territoriale ou de tout autre organisme public, la mise en œuvre des procédures relève de la compétence des organes prévus à l'article 6 ci-dessus.

TITRE III : DES BAUX CONSENTIS A L'ETAT

CHAPITRE I : DE LA PROCEDURE DE CONCLUSION DU BAIL

Article 14 : Tout bail administratif consenti à l'Etat doit être conclu selon les étapes suivantes:

- l'expression et l'arbitrage des besoins de location par les ministères et institutions ;
- la centralisation et l'analyse desdits besoins par le ministère en charge des finances ;
- l'arbitrage des besoins de location par la Commission nationale des opérations immobilières ;
- l'identification des immeubles répondant aux besoins par le ministère en charge des finances;
- l'inspection technique des immeubles retenus par le ministère en charge de l'habitat ;
- la détermination des loyers indicatifs par le ministère en charge des finances;
- l'examen des dossiers par la commission nationale des opérations immobilières ;
- l'examen par le Conseil des ministres des propositions de location ;
- la mise en œuvre des décisions du Conseil des ministres par le Ministère en charge des Finances.

Un arrêté portant guide de gestion des baux administratifs précisera les étapes ci-dessus énoncées.

Article 15 : Tout service public de l'Etat, de ses démembrements ou des organismes publics, désirant occuper un immeuble par voie de contrat de bail à la charge de l'Etat au cours de l'année à venir, doit en exprimer le besoin avant la fin du premier semestre de l'année courante au Ministre en charge des finances.

Article 16 : Les besoins de location ainsi centralisés et analysés sont transmis à la Commission nationale des opérations immobilières qui arrête la liste des besoins retenus après arbitrage.

Article 17 : L'identification des immeubles à prendre à bail au profit de l'Etat ou de ses démembrements doit se faire à partir d'une base de données d'offres de location qui sera constituée par le Ministère en charge des Finances.

Article 18 : Tout immeuble à prendre à bail par l'Etat ou par ses démembrements doit répondre au mieux aux critères définis dans le cahier des charges applicable aux baux administratifs.

Les dispositions relatives au cahier des charges applicable aux baux administratifs seront précisées par arrêté conjoint du Ministre en charge des Finances et du Ministre en charge de l'Habitat.

Article 19: L'inspection technique d'un immeuble consiste à s'assurer de l'existence des conditions minimales de sécurité, de l'état de fonctionnalité de l'immeuble en conformité avec sa destination, du respect des règles de construction et à proposer des aménagements d'amélioration si nécessaire.

Elle consiste en outre à se prononcer sur les risques éventuels d'occupation des bâtiments identifiés.

Article 20 : Les éléments consignés dans une fiche d'inspection technique servent de base à la détermination du loyer indicatif conformément à la réglementation en vigueur. Le dossier concerné est transmis à la Commission nationale des opérations immobilières pour examen.

Article 21 : La Commission nationale des opérations immobilières procède à l'examen des dossiers reçus et fait des propositions à soumettre au conseil des ministres.

Article 22: Le Conseil des ministres apprécie et autorise les locations proposées.

Article 23: Les décisions du conseil des ministres sont mises en œuvre par le ministère en charge des finances suivant les étapes ci-après :

- la notification de la location aux bailleurs et aux bénéficiaires ;
- le contrôle de la fonctionnalité des installations ;
- l'organisation de la remise des clés aux bénéficiaires ;
- la vérification de l'occupation effective du bâtiment par la structure bénéficiaire ;

- la formalisation des termes contractuels.

La remise des clés se fait par le bailleur ou son représentant en présence du représentant de la structure en charge de la gestion du patrimoine non financier de l'Etat et se matérialise par un procès-verbal.

Article 24: Le contrat de bail prend effet pour compter de sa date de signature par l'autorité compétente.

Toutefois, la liquidation du loyer prend effet à compter de la date de remise effective des clés au preneur.

Le contrat de bail est conclu pour une durée d'un (01) an renouvelable par tacite reconduction sans excéder quinze (15) ans, sauf renonciation d'une des parties.

Article 25 : Le contrat de bail précise :

- l'identité complète du bailleur ou de son mandataire;
- l'identité complète du locataire ou de son mandataire ;
- l'identité du bénéficiaire ;
- la durée du contrat et la date de prise d'effet ;
- la désignation et la description de l'immeuble ;
- la destination de l'immeuble ;
- le montant du loyer et ses modalités de paiement ;
- les droits et obligations des parties ;
- les conditions et les formes de révision et de résiliation.

CHAPITRE II : DE LA GESTION DES BAUX ADMINISTRATIFS

Article 26: La gestion des baux administratifs se rapporte aux modalités de règlement des loyers, de révision des contrats et de dévolution des travaux, ainsi qu'au contrôle du respect des obligations des parties.

Article 27: Le règlement des loyers se fait trimestriellement après dépôt des factures, par virement bancaire, par chèque ou par tout autre moyen de paiement régi par les textes en vigueur.

La facture de loyer doit être visée par l'occupant et certifiée par le comptable des matières ou assimilé de la structure bénéficiaire.

Les avances sur loyer ne sont pas admises.

Article 28: Le loyer pourra être révisé sans délai dans les conditions suivantes :

- l'aménagement, l'extension de l'immeuble ou l'installation de nouvelles commodités autorisés par le Ministre en charge des finances ;
- en cas de réduction de la superficie exploitable ou la suppression de certaines commodités ;
- la révision du barème indicatif des loyers applicable aux baux administratifs.

Article 29: La révision du loyer se fait à travers la mise à jour de la fiche d'inspection technique de l'immeuble objet du bail et par application du barème indicatif des loyers applicable aux baux administratifs.

Article 30: Les révisions de loyers à la hausse qui seront acceptées en cours d'année ne seront effectives que pour compter du début de l'exercice budgétaire suivant.

Quant aux révisions de loyers à la baisse, elles sont d'effet immédiat.

Article 31: Il est interdit à tout service de l'Etat bénéficiaire d'un immeuble loué de procéder ou de faire procéder à des aménagements des locaux, même avec le consentement du bailleur, sans autorisation préalable de l'autorité contractante.

En tout état de cause, les aménagements autorisés par l'autorité contractante et opérés par la structure bénéficiaire doivent être faits en matériaux ou équipements dissociables.

Article 32: Les services bénéficiaires des baux administratifs sont tenus d'occuper effectivement les bâtiments mis à leur disposition dans un délai de trente jours (30) jours à compter de la date de remise des clés.

En cas de non occupation effective du bâtiment dans le délai imparti sans motif valable, la procédure de location est suspendue.

Article 33: Les structures en charge de la gestion du patrimoine non financier de l'Etat opèrent un contrôle périodique des baux administratifs. Ce contrôle porte sur :

- l'occupation effective ;
- la conformité de l'usage ;
- l'entretien des locaux.

Article 34: En cas de non occupation effective ou d'occupation partielle ou non conforme à l'usage par les services bénéficiaires, il sera procédé à la résiliation du contrat de bail ou au redéploiement de l'immeuble au profit d'une autre structure.

Article 35: La dévolution des travaux à la charge des parties contractantes au bail sera précisée par un arrêté du Ministre en charge des Finances.

CHAPITRE III : DE LA RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL

Article 36 : La résiliation du contrat de bail intervient dans les cas suivants :

- la volonté du locataire de libérer l'immeuble ;
- la volonté du bailleur de disposer de son immeuble ;
- le non respect des obligations contractuelles ;
- les cas de non occupation de l'immeuble ;
- les cas de force majeure.

Article 37 : La résiliation du contrat de bail est subordonnée à la notification d'un préavis de trois (03) mois. Lorsqu'elle est à l'initiative du bailleur, le préavis est fixé à six (06) mois.

Toutefois, la résiliation se fera sans délai :

- en cas de force majeure ;
- en cas de non respect des obligations par l'une ou l'autre des parties, après une mise en demeure restée sans suite.

Article 38 : En cas de résiliation, l'Etat doit procéder à la libération effective de l'immeuble avant l'expiration du délai de préavis par la remise des clés au bailleur dûment constatée par un procès-verbal. Cette remise de clés marque la fin des engagements des parties.

Article 39 : Les parties peuvent renoncer à la résiliation du contrat de bail, avant l'expiration du délai de préavis. Dans ce cas, l'acceptation expresse de la renonciation par l'autre partie est requise.

Article 40 : Au terme du bail, le bailleur a droit à une indemnité forfaitaire de remise en état de l'immeuble. Un arrêté du Ministre en charge des finances précise les modalités de détermination et de libération du montant de l'indemnité.

TITRE IV : DES BAUX CONSENTIS PAR L'ETAT

CHAPITRE I : DE LA PROCEDURE DE CONCLUSION DU BAIL

Article 41 : La conclusion du bail consenti par l'Etat au profit des personnes physiques ou morales est subordonnée à une autorisation préalable du Ministre en charge des finances.

Article 42 : A la conclusion du bail, le preneur doit constituer une caution correspondant à trois (03) mois de loyer auprès du régisseur ou du gestionnaire de la structure dûment mandaté par l'Etat.

Article 43 : Le barème indicatif des loyers applicable aux baux administratifs en vigueur constitue la base de négociation pour la détermination du loyer.

En tout état de cause, le loyer convenu ne saurait être inférieur au loyer indicatif calculé sur la base du barème indicatif des loyers applicable aux baux administratifs en vigueur.

CHAPITRE II : DE LA GESTION DU CONTRAT DE BAIL

Article 44 : La gestion des baux administratifs consentis par l'Etat se rapporte aux modalités de règlement et de révision des loyers ainsi qu'au contrôle de l'occupation des immeubles loués.

Article 45 : Le loyer est mensuel et payable en espèces, par chèque, par virement bancaire ou par tout autre moyen de paiement régi par les textes en vigueur auprès du Trésor public, du régisseur ou du gestionnaire de la structure affectataire de l'immeuble.

Article 46 : Le loyer n'est révisable qu'en cas de révision du barème indicatif des loyers applicable aux baux administratifs.

Article 47 : Les immeubles mis à bail par l'Etat devront être exploités conformément à la destination prévue par le contrat.

Ils font l'objet d'un contrôle d'occupation dans les conditions prévues à l'article 33 du présent décret.

CHAPITRE III : DE LA RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL

Article 48 : Les motifs et la procédure de résiliation prévus aux articles 36, 37, 38 et 39 de la présente réglementation s'appliquent aux baux consentis par l'Etat.

Article 49 : L'obligation de remise en l'état de l'immeuble au terme du contrat de bail incombe au locataire. La remise en état porte sur la réparation des dégradations liées à l'occupation.

La caution constituée à titre de garantie ne fera l'objet de libération et de restitution au locataire, qu'après la résiliation des abonnements d'eau, d'électricité et de téléphone, la remise en l'état effective de l'immeuble et la remise des clés constatées par un procès-verbal.

En cas de non-exécution de l'obligation de remise en état sans préjudice de la saisie de sa caution, le locataire s'expose à d'éventuelles poursuites judiciaires.

TITRE V : DES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 50 : Les baux administratifs sont soumis au contrôle du Ministère en charge des finances, des corps de contrôle de l'Etat ou de tout autre organe interne ou externe habilité, conformément aux textes en vigueur.

Article 51 : Indépendamment du rôle dévolu aux différents corps de contrôle, il incombe aux responsables hiérarchiques de s'assurer du respect des dispositions du présent décret.

Article 52: Les agents publics ainsi que toute personne intervenant dans le processus de gestion des baux administratifs, qui se seraient rendus coupables de pratiques frauduleuses et d'actes de corruption encourent des sanctions disciplinaires et pénales conformément aux lois et règlements en vigueur.

TITRE VI : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 53 : L'administration dispose d'un délai d'un (01) an à compter de la date de signature du présent décret pour conformer le contenu des contrats antérieurement conclus aux dispositions du présent décret.

Article 54: Le présent décret abroge toutes les dispositions antérieures contraires notamment celles du décret n°2016-200/PRES/PM/MINEFID/MUH du 11 avril 2016 portant réglementation générale des baux administratifs.

Article 55: Le Ministre de l'Economie, des Finances et de la Prospective et le Ministre de l'Urbanisme, des Affaires foncières et de l'Habitat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel du Faso.

Ouagadougou, le 04 mai 2023



Capitaine Ibrahim TRAORE

Le Premier Ministre

Apollinaire Joachimson KYÉLEM de TAMBELA

Le Ministre de l'Economie, des
Finances et de la Prospective

Aboubakar NACANABO

Le Ministre de l'Urbanisme, des
Affaires foncières et de l'Habitat

Mikailou SIDIBE