

BURKINA FASO



Guide de la

CONSTRUCTION

TEXTES APPLICABLES

Et

INFORMATIONS PRATIQUES

présenté par



Pierre ABADIE

Expert-comptable

Conseil juridique

www.pierreabadie.com

GUIDE DE LA CONSTRUCTION AU BURKINA FASO

TEXTES APPLICABLES & INFORMATIONS PRATIQUES

Pour bien des opérateurs, réaliser un projet dans le domaine de la construction représente un enjeu financier essentiel et un parcours du combattant.

Il nous faut connaître et comprendre les textes pour les respecter et éviter tout incident ou déconvenue.

C'est ainsi que Pierre ABADIE, convaincu que l'information est un des éléments fondamentaux du développement, publie pour le Burkina Faso :

- la Règlementation fiscale qui regroupe l'ensemble des textes officiels,
- le mémento fiscal qui est une présentation des impôts en français simplifié et avec des commentaires,
- la Règlementation du travail,
- la Règlementation du secteur minier,
- le classeur des imprimés des administrations fiscale et sociale.

Le présent ouvrage s'inscrit dans la même logique de la mise de l'information à la disposition de tous.

Il présente une information exhaustive et actuelle sur la réglementation applicable en matière d'urbanisme et de construction au Burkina Faso.

Cet ouvrage est un guide pour faciliter la construction et l'annuaire des intervenants est présenté.

Une table des matières et un index facilitant les recherches sont fournis.

Le présent ouvrage est disponible en version PDF sur www.pierreabadie.com.

Pierre ABADIE

Expert-comptable

Conseil juridique

pierre@abadie.bf

www.pierreabadie.com



ISBN : 979-1-0913502-0-4

EAN : 9791091350204



50 1962-2012
Allianz Burkina
Avec vous de A à Z depuis 50 ans.

Assurance Construction obligatoire

Assure vos ouvrages,
ceux qui les construisent,
tous ceux qui y travaillent
et votre responsabilité.



Allianz, avec vous de A à Z.

Allianz 

Renseignements : 50 32 82 00

Allianz Burkina Assurances, certifiée ISO 9001 : 2008

Les Ouvrages du Cabinet Pierre Abadie :

Pour le Burkina Faso :

- ▶ Le présent Mémento social profession transports routiers du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession systèmes financiers décentralisés du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession enseignement privé non conventionné du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession pharmacie du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession entreprises pétrolières du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession auxiliaires de transport du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession journalisme du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social profession commerce du Burkina Faso
- ▶ Le mémento social toutes professions du Burkina Faso
- ▶ La Règlementation du travail
- ▶ Fiscalité internationale et Burkina Faso
- ▶ Mémento fiscal
- ▶ Business taxation
- ▶ La Règlementation fiscale
- ▶ L'Essentiel de la Fiscalité
- ▶ La Règlementation douanière Tome 1 : Tous les textes applicables
- ▶ La Règlementation douanière Tome 2 : Nomenclature tarifaire et statistique
- ▶ La Règlementation du secteur minier
- ▶ Code de l'environnement
- ▶ Guide de la construction
- ▶ Règlementation foncière et aménagements urbains
- ▶ Classeur des imprimés de l'administration fiscale
- ▶ La Règlementation des marchés publics
- ▶ La Règlementation de la consommation et de la concurrence
- ▶ La Règlementation de la communication et de la propriété littéraire et artistique

Pour le **Niger**, il a réalisé un Mémento fiscal.

**GUIDE DE
DE LA
CONSTRUCTION
au
BURKINA FASO**

**Textes applicables
et
informations pratiques**

présenté par

Pierre ABADIE

Conseil juridique

Version 2019/01

Documents intégrés depuis la dernière mise à jour (version 2019/01):

Loi n°103-2015/CNT portant bail d'habitation privée au Burkina Faso

DECRET N°2018-0687/PRES/PM/MUH/MINE-FID/MCIA portant fixation de la nature des travaux à la charge du bailleur et du locataire et modalités de révision du loyer du bail d'habitation privée au Burkina Faso

Liste des experts immobiliers du Burkina Faso

Avertissement :

Le présent ouvrage est protégé par la loi 32-99 AN du 22 décembre 1999 portant protection de la propriété littéraire et artistique.

© Cabinet Pierre Abadie

ISBN : 979-1-0913502-0-4

EAN : 9791091350204

Présentation:

Cet ouvrage est l'aboutissement d'un travail d'équipe qui se présente à vous, ici.

Pierre ABADIE (courriel : pierre@abadie.bf), expert-comptable et conseil juridique depuis 1985 est l'auteur principal de cet ouvrage.

Il est inscrit à l'Ordre des Experts Comptables en France et au Burkina Faso où il réside depuis 1998.

De nationalité française et burkinabè, c'est un élu du Conseil National de l'Ordre des Experts-Comptables et Comptables Agréés du Burkina Faso (www.onecca.bf), et le 3^{ème} vice président du Club des Hommes d'Affaires Franco Burkinabè (www.chafb.com).

Il publie chaque année le code des impôts, le code social et le mémento fiscal du Burkina Faso.

Ses activités principales sont l'expertise comptable et le conseil juridique ou fiscal.

Il est le correspondant au Burkina Faso des plus grands consultants internationaux (Deloitte, Price Waterhouse Coopers, FIDAL, CMS Francis Lefebvre, Droit-Afrique, IBFD,...).

Sylvie ZONGO (sylvie@pierreabadie.com), collaboratrice du Cabinet Pierre Abadie, titulaire d'une maîtrise en droit des affaires et d'un DEA en droit privé a participé avec son indispensable rigueur et sa grande implication, à l'élaboration de ce document.

Landry BADO, titulaire d'une maîtrise en droit des affaires, juriste stagiaire du Cabinet Pierre Abadie, a su apporter sa contribution à la réalisation de ce document.

Willermine Laurence Edwige KABORE (edwige@pierreabadie.com), Master II en droit des affaires et fiscalité de l'Université Catholique de l'Afrique de l'Ouest – Unité Universitaire de Bobo (UCAO-UUB) et Certificat de qualification professionnelle OHADA (Cameroun), a su mettre en œuvre la méthodologie du Cabinet et notamment gérer la base de données des textes en la matière avec la rigueur et la volonté nécessaire.

Abdoul Aziz SON (aziz@pierreabadie.com), titulaire d'une licence en droit privé et en Master de recherche en droit des affaires et fiscalité a mis son expérience et ses multiples capacités au service de l'équipe rédactionnelle.

Robert HIEN (robert@pierreabadie.com), titulaire d'une maîtrise en droit des affaires a apporté tout son soin et son professionnalisme à la mise à jour de l'ouvrage à la date du 15/01/2019.

Cet ouvrage n'a pu sortir que grâce au travail attentif de mes fidèles et dévoués collaborateurs que sont **Oumar YANOGO** et **Dieudonné KINDA**.

Motifs de la réalisation de ce travail :

Une large diffusion et une bonne compréhension des textes permettent d'éviter les conflits, de développer l'économie et nos entreprises.

- Eviter les conflits entre l'Administration et les entreprises :

Car, bien des conflits naissent de l'ignorance des textes, alors que la connaissance mutuelle des règles applicables amène la compréhension et la confiance entre les parties.

- Développer le tissu économique :

Des procédures bien connues permettent une meilleure productivité pour les entreprises comme pour l'Administration. C'est la possibilité de faire en plus grand ce qui autrement, du fait de démarches hésitantes, ne pourrait qu'être réalisé à petite échelle.

Le respect de la règle commune c'est la possibilité d'un jeu collectif, d'un développement économique de nos entreprises et de notre nation.

- Disposer d'un outil de renseignement des entreprises :

Notre cabinet, pour l'exécution de ses consultations, devait disposer d'une documentation complète et explicite.

Une documentation capable de présenter une information exhaustive et actuelle et ainsi de répondre aux questions posées avec sécurité et productivité aux chefs d'entreprises, mais également à l'ensemble des acteurs du secteur de la construction.

C'est cet outil qu'il fallait mettre à la disposition du plus grand nombre en le publiant.

Suggestions et critiques :

Cet ouvrage a été réalisé avec nos moyens, c'est-à-dire ceux d'un consultant individuel.

Aucune subvention n'a été sollicitée.

Car, participer à la vie commune ne consiste pas seulement à payer ses impôts mais également à donner selon ses possibilités, un peu de son temps à l'intérêt général.

Malgré tout le soin et l'expertise apporté à la rédaction de ce document, nous sommes conscients qu'il s'agit là d'une première édition.

Nous comptons sincèrement sur vos critiques et demandes d'améliorations.

N'hésitez pas à signaler toute erreur matérielle même mineure.

Toute remarque faite par courriel à pierre@abadie.bf fera l'objet d'une réponse de notre part et permettra d'améliorer la prochaine édition.

ABREVIATIONS

CEFAC : Centre de Facilitation des Actes de Construire

LNBTP : Laboratoire national du bâtiment et des travaux publics

OABF : Ordre des architectes du Burkina Faso

ONEA : Office national de l'eau et de l'assainissement

POS : Plan d'occupation des sols

PUH : Permis urbain d'habiter

RAF : Réorganisation agraire et foncière

SDAU : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

SONABEL : Société nationale d'électricité du Burkina

SONATUR : Société Nationale d'Aménagement des Terrains Urbains

ZACA : Zone d'aménagement commercial et administratif

TABLE DES MATIERES

1^{ere} PARTIE : REGLEMENTATION DE LA CONSTRUCTION	16
TITRE I- CADRE INSTITUTIONNEL.....	17
1. Structures Consultatives d'Urbanisme.....	17
2. Création, attributions, organisation et fonctionnement du Centre de Facilitation des Actes de Construire (CEFAC)	23
3. Guichets uniques du foncier	27
4. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme	30
5. Direction Générale de l'Urbanisme et des Travaux Fonciers.....	40
TITRE II- LOI PORTANT CODE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION	49
TITRE III- ACTES DE CONSTRUCTION	77
A - CERTIFICAT D'URBANISME	77
Procédure d'obtention du certificat d'urbanisme	77
B - PERMIS DE CONSTRUIRE	79
1. Procédure d'obtention du permis de construire	79
2. Frais pour la délivrance du permis de construire dans la commune de Ouagadougou....	83
3. Composition du dossier de demande de permis de construire.....	85
C - ASSURANCE OBLIGATOIRE DES TRAVAUX.....	89
Assurance obligatoire des risques de la construction	89
D - CERTIFICAT DE CONFORMITE	93
Procédure d'obtention du certificat de conformité	93
E - PERMIS DE DEMOLIR.....	95
Procédure d'obtention du permis de démolir.....	95
TITRE IV - PROMOTION IMMOBILIERE.....	97
A. REGLEMENTATION GENERALE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE AU BURKINA FASO	97
B. CONDITIONS ET MODALITES D'EXERCICE DE LA PROFESSION	104
1. Conditions d'obtention d'agrément de l'exercice de l'activité de promotion immobilière et/ou foncière.....	104
2. Modalités d'attribution des avantages aux promoteurs immobiliers.	106
3. Contenu du projet immobilier et/ou foncier et sa procédure d'approbation	108
C. NORMES DE CONSTRUCTION.....	110
1. Caractéristiques du logement décent	110
2. Conditions d'accès au logement social.....	112
3. Dispositions à prendre en faveur des handicapés dans la construction des bâtiments ..	113

4. Règles générales de sécurité contre l'incendie et la panique dans les établissements recevant du public	114
5. Règles générales de sécurité contre l'incendie et la panique dans les bâtiments d'habitation.....	123
6. Règles générales de sécurité contre l'incendie et la panique dans les immeubles de grande hauteur	129
7. Modalités de construction des cités universitaires	136
8. Décoration artistique des constructions publiques et des bâtiments recevant du public	138
D. RESTAURATION IMMOBILIERE.....	142
1. Opération de restauration immobilière	142
2. Indemnité forfaitaire de remise en état des bâtiments loués par l'Etat (IRE)	147
2^{eme} PARTIE : LES INTERVENANTS DANS LA CONSTRUCTION	149
TITRE I-OFFICE NATIONAL DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT (ONEA).....	150
1. Cahier des charges de l'Office National de l'Eau et de l'Assainissement (ONEA)	150
2. Règlement du service de distribution d'eau.....	165
3- Attestation de caution solidaire.....	183
4. Règlement du service d'assainissement collectif	184
5. Convention spéciale de déversement des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif d'assainissement	199
6. Instruction à la demande d'autorisation spéciale de déversement pour les bâtiments a usage non exclusivement domestique.....	209
7. Instruction à la demande d'autorisation ordinaire de déversement pour les bâtiments à usage exclusivement domestique	210
8- Abonnement.....	211
TITRE II – OFFICE NATIONAL DES TELECOMMUNICATIONS DU BURKINA (ONATEL) ..	213
1. Règlementation générale des réseaux et services de communications électroniques ..	213
2. Abonnement au service Téléphonique	265
3. Abonnement TéliA (ADSL)	274
TITRE III : SOCIETE NATIONALE D'ELECTRICITE DU BURKINA (SONABEL)	281
1. Grille tarifaire de la SONABEL.....	281
2. Cahier des charges de la SONABEL.....	284
3. Frais de remise de courant, de repose de compteur, de recouvrement, dommage-intérêt et pénalités	295
4. Informations pratiques sur les prestations fournies par la SONABEL.....	303
TITRE IV - ARCHITECTES.....	315

1. Réglementation de l'exercice de la profession de l'Architecte du Burkina Faso	315
2. Création et Réglementation de l'Ordre des Architectes du Burkina Faso	319
3. Code des Devoirs Professionnels de l'Ordre des Architectes du Burkina	324
4. Règlement Intérieur de l'Ordre des Architectes du Burkina.....	343
5. Tableau de l'Ordre des Architectes	366
TITRE V- LABORATOIRE NATIONAL DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS DU BURKINA FASO	373
1. Statuts du Laboratoire National du Bâtiment et des Travaux Publics (L.N.B.T.P)	373
2. Monopole du Laboratoire National du Bâtiment et des Travaux Publics du Burkina Faso	390
3. Coûts et procédures pour les études de sols et fondations au niveau du LNBTP	391
4. Interventions du LNBTP.....	392
Coordonnées.....	394
TITRE VI- INGENIEURS.....	395
1. Réglementation des missions de l'ingénierie du bâtiment au Burkina Faso.	395
2.Création de l'ordre des ingénieurs	399
3. Liste des membres du bureau de l'ordre des ingénieurs en génie civile	411
4. Listes des ingénieurs	412
TITRE VII- SUIVI CONTROLE	418
Liste des professionnels habilités à assurer le suivi-contrôle	418
TITRE VIII- BUREAUX DE CONTROLE TECHNIQUE	419
Liste des bureaux de contrôle	419
TITRE IX- GEOMETRES.....	420
1. Loi portant création de l'ordre des géomètres experts du Burkina Faso.....	420
2. Réglementation de la profession de Géomètre Expert au Burkina Faso	427
3. Liste des géomètres du Burkina Faso	435
TITRE X- NOTAIRES	438
1. Tarification des émoluments, droits et honoraires des notaires	438
2-Tableau de l'ordre des notaires du Burkina Faso	460
TITRE XI- ENTREPRISES DU BATIMENT.....	462
1- Définitions et conditions de délivrance et de retrait de l'agrément technique dans le domaine du bâtiment	462
2- Dossier de demande d'agrément technique dans le domaine du bâtiment	474
3. Annuaire	490
TITRE XII. AGENCES IMMOBILIERES.....	508
Liste des agences immobilières.....	508
TITRE XIII. EXPERTS IMMOBILIERS.....	510

Liste des membres de la Chambre nationale des experts immobiliers	510
3^{eme} PARTIE : LA MISE EN LOCATION	513
TITRE I - BAIL A USAGE D'HABITATION	514
1- Loi portant bail d'habitation privée au Burkina Faso	514
2. Travaux à la charge du bailleur et du locataire et révision du loyer	526
TITRE II- BAIL A USAGE PROFESSIONNEL	528
GLOSSAIRE.....	535
INDEX ALPHABETIQUE	539