

**LE PRESIDENT DU FASO,
PRESIDENT DU CONSEIL DES MINISTRES,**

VLSAF n° 001/63

- VU la Constitution ;
- VU le décret n° 2016-001/PRES du 06 janvier 2016 portant nomination du Premier Ministre ;
- VU le décret n° 2016-003/PRES/PM du 12 janvier 2016 portant composition du Gouvernement ;
- VU la loi n°006-2003/AN du 24 janvier 2003 relative aux lois de finances ;
- VU la loi n°039-2013/AN du 28 novembre 2013 portant modification de la loi 006-2003/AN du 24 janvier 2003 relative aux lois de finances ;
- VU la loi n°055/2004/AN du 21 décembre 2004 portant code général des collectivités territoriales au Burkina Faso, ensemble ses modificatifs ;
- VU le décret n°2009-430/PRES/PM/MEF du 29 juin 2009 portant Comptabilité Matières de l'Etat et des autres organismes publics ;
- VU le décret n°2013-1316/PRES/PM/MEF du 31 décembre 2013 portant conditions et modalités de branchement, d'abonnement, d'attribution, d'utilisation et de prise en charge des factures d'eau, d'électricité, de téléphone et services connexes et de boîtes postales dans les services publics et par les personnalités de l'Etat ;
- VU le décret n° 2016-006/PRES/PM/SGG-CM du 08 février 2016 portant attributions des membres du gouvernement ;
- VU le décret n°2016-027/PRES/PM/SGG-CM du 23 février 2016 portant organisation-type des départements ministériels ;

Sur rapport du Ministre de l'Economie, des Finances et du Développement ;

Le Conseil des Ministres de la Transition entendu en sa séance du 1^{er} juillet 2015 ;

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 un 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 et des sociétés à capitaux publics majoritaires. 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 quelque 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 destinées 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 acteurs ci-après :

- les ministères et institutions ;
- le comité interministériel d'arbitrage ;

- la commission nationale en charge 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 de l'Economie et 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 comité interministériel d'arbitrage est composé des secrétaires généraux des ministères et institutions. Il arbitre les besoins de locations exprimés par les structures de l'Etat.

Les dispositions relatives à sa composition, à son organisation et à son fonctionnement seront précisées par arrêté conjoint du Ministre en charge des finances et du Ministre en charge de l'habitat.

Article 10 : Le Ministère en charge de l'habitat accompagne le processus en qualité de structure technique de l'Etat.

A ce titre, il organise l'inspection technique des immeubles proposés à la location, s'assure de l'existence des conditions minimales de sécurité et de l'état de fonctionnalité des immeubles et se prononce sur les risques éventuels d'occupation des bâtiments proposés.

Article 11 : La Commission nationale des opérations immobilières est l'organe principal dans la conduite du processus de conclusion des baux administratifs.

Elle est en outre chargée de statuer sur toutes autres transactions immobilières dans lesquelles l'Etat, ses démembrements ou les organismes publics sont parties prenantes.

Les dispositions relatives à sa composition, à son organisation et à son fonctionnement seront précisées par arrêté conjoint du Ministre en charge des Finances et du Ministre en charge de l'habitat.

Article 12 : 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 locations 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 13: 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 14 : Lorsqu'un bail administratif est pris en charge par l'Etat au profit d'une collectivité territoriale ou d'un 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 15 : Tout bail administratif consenti à l'Etat doit être conclu selon la procédure ci-dessous décrite :

- l'expression et l'arbitrage des besoins de location par les ministères et institutions ;
- la centralisation desdits besoins par le ministère en charge des finances ;
- l'arbitrage des besoins de location par le comité interministériel d'arbitrage ;
- la mise en concurrence des bailleurs pour 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 en charge des opérations immobilières ;
- l'examen par le Conseil des ministres des propositions de location ;
- la mise en œuvre des décisions du Conseil des ministres.

Article 16 : 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 17 : Les besoins de location ainsi centralisés sont transmis au comité interministériel d'arbitrage qui arrête la liste des besoins retenus aux fins d'un appel à concurrence.

L'arbitrage des besoins consiste pour le Comité lors de la séance, à juger de l'opportunité de la location sollicitée, au regard des orientations données par le gouvernement.

Article 18 : Tout bail consenti à l'Etat ou à ses démembrements doit faire l'objet d'une mise en concurrence ouverte.

Toutefois, le ministre en charge des finances peut exceptionnellement autoriser une mise en concurrence restreinte ou par entente directe.

Article 19 : Tout appel à concurrence ouverte est porté à la connaissance du public par la publication d'un avis par insertion dans au moins deux quotidiens d'informations générales et à grande diffusion.

Article 20 : L'avis d'appel à la concurrence doit faire connaître au moins :

- l'autorité contractante ;
- l'objet du bail ;
- les caractéristiques techniques et architecturales des bâtiments à louer ;
- la source de financement ;
- le lieu et les conditions de consultation ou d'acquisition du dossier d'appel à concurrence ;
- la qualité du signataire de l'offre ;
- le lieu et la date limite de réception des offres ;
- le délai pendant lequel les candidats restent engagés par leurs offres ;
- les justifications à produire concernant les qualités exigées des candidats ;
- les justifications de l'identification et de la conformité des immeubles aux normes en vigueur ;
- les lieu, date et heure fixés pour l'ouverture des offres.

Article 21 : Les offres reçues sont examinées suivant les modalités fixées par les dispositions des textes réglementant la Commission nationale des opérations immobilières et instituant le barème indicatif des baux administratifs.

Les résultats du dépouillement des offres de location sont publiés dans au moins deux quotidiens d'informations générales et à grande diffusion.

Les immeubles retenus par type de besoin font l'objet d'inspection technique par le Ministère en charge de l'habitat.

Article 22: L'inspection technique d'un immeuble consiste à vérifier les informations y relatives contenues dans l'offre de location, à s'assurer du respect des normes techniques de construction, à fournir les caractéristiques techniques et à proposer des aménagements d'amélioration si nécessaire.

Article 23 : Les éléments consignés dans le rapport d'inspection technique servent de base à la détermination du loyer indicatif conformément à la réglementation en vigueur. Les dossiers complets des immeubles ayant fait l'objet d'inspection technique sont soumis à l'examen de la Commission nationale en charge des opérations immobilières.

Article 24 : La Commission nationale des opérations immobilières procède à l'examen des dossiers reçus et propose les meilleures offres à retenir.

Article 25 : Le Conseil des ministres apprécie et autorise les locations proposées.

Article 26 : 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 ;
- l'organisation de la remise des clés aux bénéficiaires après le contrôle de la fonctionnalité des installations ; cette remise se fait par le bailleur ou son représentant en présence du représentant de la structure en charge de la gestion du patrimoine de l'Etat ;
- la formalisation des termes contractuels.

Article 27: Le contrat de bail ne prend effet qu'après sa 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, sauf renonciation d'une des parties.

Article 28 : Le contrat de bail précise :

- l'identité complète du bailleur ou de son mandataire;
- l'identité complète du locataire ou de son mandataire ;
- 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 modification et de résiliation.

CHAPITRE II : DE LA GESTION DES BAUX ADMINISTRATIFS

Article 29: La gestion des baux administratifs se rapporte aux modalités de règlement des loyers et de révision des contrats ainsi qu'au contrôle du respect des obligations des parties.

Article 30: Le règlement des factures de loyers se fait trimestriellement par virement bancaire, par chèque ou par tout autre moyen de paiement régi par les textes en vigueur.

Article 31 : Le loyer pourra être révisé 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 ;
- la révision du barème indicatif des loyers applicable aux baux administratifs.

Article 32: 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.

Article 33: 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.

Ils doivent en outre veiller au bon entretien des immeubles mis à leur disposition.

Article 34: Les structures de contrôle habilitées effectuent des contrôles périodiques dans les immeubles pris en location. Ces contrôles portent sur :

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

Article 35: 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.

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 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 6 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 à l'échéance 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 viendra préciser 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 obéit à la procédure prévue aux articles 18 et suivants du présent décret.

Article 42 : La mise à bail d'un immeuble à usage technique ou de bureau appartenant à l'Etat est subordonnée à une autorisation préalable du Ministre en charge des finances.

Article 43 : A la conclusion du bail, le preneur doit constituer une caution auprès du régisseur ou du gestionnaire de la structure dûment mandaté par l'Etat.

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 payable mensuellement 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 : La procédure de révision du loyer décrite à l'article 30 du présent décret s'applique aux baux consentis par l'Etat.

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 aux articles 33 et 34 du présent décret.

CHAPITRE III : DE LA RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL

Article 48 : Les motifs et la procédure de résiliation prévus aux articles 35, 36, 37 et 38 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 caution constituée à titre de garantie ne fera l'objet de libération et de restitution au locataire, qu'après la remise en l'état effective de l'immeuble et la remise des clés constatées par un procès-verbal.

TITRE V : DES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 50 : Les baux administratifs sont soumis au contrôle du Ministre 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 encourrent des sanctions administratives, civiles et pénales conformément aux lois et règlements en vigueur.

Article 53: Tout soumissionnaire à un appel à concurrence pour la mise à bail d'un immeuble à l'Etat ou par l'Etat a la possibilité de formuler une plainte auprès de la commission en charge des opérations immobilières de l'Etat dans un délai de cinq (05) jours ouvrables suivant la publication des résultats, sans préjudice des voies de recours ordinaires.

La Commission en charge des opérations immobilières dispose d'un délai de cinq (05) jours ouvrables à compter de la date de réception pour examiner la requête. La procédure de sélection des offres est suspendue durant cette période.

TITRE VI : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 54 : Le présent décret ne s'applique aux contrats en cours de validité que dans ses dispositions relatives à la gestion et à la résiliation.

Article 55 : L'administration dispose d'un délai de un (01) an à compter de la date de signature du présent décret pour conformer le contenu des contrats antérieurement conclus aux dispositions de l'article 27 du présent décret.

Article 56: Le présent décret abroge toutes les dispositions antérieures contraires.

Article 57: Le Ministre de l'Economie, des Finances et du Développement et le Ministre de l'Urbanisme 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 11 avril 2016



Roch Marc Christian KABORE

Le Premier Ministre



Paul Kaba THIEBA

Le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat



Maurice Diendonné BONANET

Le Ministre de l'Economie,
des Finances et du Développement



Hadizatou Rosine COULIBALY/SORI

