

Décision n° 2022-026/CC sur la requête de la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB) aux fins de déclaration d'inconstitutionnalité des articles 250 et 252 de la loi n° 034 /AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso

Le Conseil constitutionnel,

Vu la Constitution ;

Vu la Charte de la Transition du 14 octobre 2022 ;

Vu la loi organique n° 011-2000/AN du 27 avril 2000 portant composition, organisation, attributions et fonctionnement du Conseil constitutionnel et procédure applicable devant lui ;

Vu le règlement intérieur du Conseil constitutionnel du 06 mai 2008 ;

Vu la décision n° 2010-05/CC du 24 mars 2010 portant classification des délibérations du Conseil constitutionnel ;

Vu la requête de la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB) aux fins de déclaration d'inconstitutionnalité des articles 250 et 252 de la loi n° 034/AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;

Vu les pièces jointes ;

Ouï le Rapporteur ;

Considérant que par requête en date du 05 octobre 2022, reçue et enregistrée au greffe du Conseil constitutionnel le 11 octobre 2022, sous le n°19, la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB), prise en la personne de son Directeur général, ayant pour Conseil, Maître Eliane Marie Natacha KABORE Avocat à la Cour, 01 BP 6953 Ouagadougou 01, a saisi le Conseil constitutionnel, aux fins de déclaration d'inconstitutionnalité des articles 250 et 252 de la loi n° 034 /AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;

Considérant que la requérante expose que par Kiti n° AN VIII 005/FP/EQUIP/SEHU du 28 septembre 1990, l'Etat du Burkina Faso a créé une

zone d'aménagement spécial, dénommée, extension Sud Ouaga 2000, sise au secteur n° 54 de l'Arrondissement 12 de la ville de Ouagadougou ; qu'une partie de ladite zone, d'une superficie de 183, 43 hectares environ, est attribuée à la Société Aliz Immobilier (AZIMMO SA) par décision n° 2003-119 du 26 septembre 2003 du Ministère des infrastructures, des transports et de l'habitat ; que la Société AZIMMO SA vendait ledit terrain à la Société d'Aménagement des Terrains et de Maîtrise d'Ouvrage Délégué (SATMO) qui fusionnera avec la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB) ;

Considérant qu'au moment de prendre possession du terrain, la requérante dit y avoir trouvé des occupants dont monsieur OUEDRAOGO Sibiri Abdou qui disposait d'un arrêté d'attribution provisoire datant de 2003 et d'une attestation d'attribution de parcelle de l'année 2005 et ce malgré la déclaration d'utilité publique de la zone par l'Etat ; qu'aussi, dans un esprit d'apaisement social et bien qu'étant propriétaire du terrain, elle a accepté d'acheter le terrain avec monsieur OUEDRAOGO Sibiri Abdou, suivant acte de cession du 03 novembre 2008, par devant Maître Seydou BALAMA, notaire à Ouagadougou ;

Considérant qu'elle relate que le 04 octobre 2017, monsieur OUEDRAOGO Sibiri Abdou se faisait établir un titre foncier n° 2823 par l'Arrondissement de Bogodogo ; que se fondant sur ce titre foncier, il l'a assigné en résolution de la vente du terrain devant le tribunal de grande instance Ouaga I, où elle prenait connaissance de l'existence du titre foncier qu'elle qualifie de litigieux ;

Considérant que la SOCOGIB introduisait le 17 août 2020, une requête aux fins d'annulation du titre foncier devant le tribunal administratif de Ouagadougou, instance devant laquelle monsieur OUEDRAOGO Sibiri Abdou aurait invoqué l'inattaquabilité du titre foncier en se référant aux dispositions des articles 250 et 252 de la loi n° 034 /AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;

Considérant que la requérante a soulevé une exception d'inconstitutionnalité desdites dispositions et que le tribunal administratif a sursis à statuer suivant un jugement avant dire droit du 31 mars 2022 ; qu'elle demande au Conseil constitutionnel de déclarer sa requête recevable en interprétant le terme citoyen de manière large afin de l'étendre aux personnes morales de droit burkinabè ; que de la déclarer en outre bien fondée au regard de l'article 15 de la Constitution du 02 juin 1991 qui garantit le droit de propriété, un droit sacré, inviolable et quasi absolu et que violent les dispositions des articles 250 et 252 de la loi n° 034 /AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina ;

Considérant qu'après notification de la requête faite à monsieur OUEDRAOGO Sibiri Abdou, celui-ci a produit des observations le 07 novembre 2022 par le biais de son Conseil, Maître Maliki DERRA, ensemble avec douze pièces justificatives et comprenant l'acte de cession du terrain qui date du 21 août 2007 ; qu'il est signé notamment de El Hadj OUEDRAOGO Sibiri Abdou et de monsieur ZAGRE Eugène, Directeur général de la SOCOGIB ; qu'elle fait état du prix de la cession consentie et acceptée par les deux parties, soit cent millions de francs CFA (100 000 000) de francs CFA, de la mise à la disposition de El Hadj OUEDRAOGO Sibiri Abdou d'un terrain hors lotissement d'une superficie de 10,6 ha, de la prise en charge des frais d'établissement des titres (arrêté et attestation d'attribution), de la réalisation d'un forage et de la construction d'une maisonnette de 26 tôles ;

Considérant que le défendeur met en cause la SOCOGIB qui n'a pas honoré les obligations auxquelles elle a souscrit au moment de la cession du terrain, en particulier les formalités de publicité ou de mutation de propriété, qui sont essentiels en matière de droits fonciers ; que celle-ci a même été mis en demeure par le défendeur le 31 mai 2016, après que le Receveur des domaines ait affirmé dans sa lettre du 12 janvier 2016, que le terrain n'a jamais été réattribué à la SOCOGIB ; que la vente n'ayant pas pu produire ses effets, monsieur OUEDRAOGO Sibiri Abdou a continué de jouir de tous les attributs du droit de propriété dont le titre foncier n° 2823 qu'il s'est fait délivrer le 04 octobre 2017, après que le Ministre de l'Economie et des Finances ait pris à son profit, l'arrêté portant cession définitive du terrain en date du 16 août 2017 ;

Considérant que le défendeur poursuit que c'est conformément à l'article 1184 du code civil qu'il a assigné la SOCOGIB devant le tribunal civil, en l'espèce le Tribunal de Grande Instance de Ouagadougou I, pour demander la résolution judiciaire de l'acte de cession et devant lequel la procédure suit son cours ;

Considérant que sur la requête en inconstitutionnalité introduite par la SOCOGIB, le défendeur estime qu'elle doit être déclarée irrecevable et mal fondée au regard de la jurisprudence du Conseil constitutionnel ; que dans sa décision n° 2018-033/CC du 21 septembre 2018, il a donné une interprétation du terme citoyen tel qu'il résulte de l'écriture de l'article 157, alinéa 2, de la Constitution, en le réservant aux personnes physiques et non aux personnes morales comme la SOCOGIB qu'il souhaite voir déclarée irrecevable ; que l'Agent Judiciaire de l'Etat, dans sa réponse à la notification qui lui a été faite, dit n'avoir pas d'observations particulières et s'en remet à la décision du Conseil constitutionnel ;

Sur la recevabilité

Considérant qu'aux termes de l'article 152, alinéa 1, de la Constitution, « Le Conseil constitutionnel est l'institution compétente en matière constitutionnelle et électorale. Il est chargé de statuer sur la constitutionnalité des lois, des ordonnances, ainsi que la conformité des traités et accords internationaux avec la Constitution » ;

Considérant que l'article 157 de la Constitution détermine les autorités habilitées à saisir le Conseil constitutionnel et dispose en son alinéa 2, que : « En outre, tout citoyen peut saisir le Conseil constitutionnel sur la constitutionnalité des lois, soit directement, soit par la procédure de l'exception d'inconstitutionnalité invoquée dans une affaire le concernant devant une juridiction. Celle-ci doit surseoir jusqu'à la décision du Conseil constitutionnel qui doit intervenir dans un délai de trente (30) jours à compter de sa saisine » ;

Considérant que de tout ce qui précède, la requérante, en l'espèce la SOCOGIB, est une personne morale de droit privé et ne peut être assimilée au « citoyen » tel qu'il résulte de l'écriture de l'article 157, alinéa 2, de la Constitution ; que sa requête aux fins de déclaration d'inconstitutionnalité des articles 250 et 252 de la loi n° 034 /AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso, doit par conséquent être déclarée irrecevable et qu'il n'y a pas lieu de se prononcer sur le bien-fondé de la requête ;

Décide :

Article 1er : la requête de la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB) aux fins de déclaration d'inconstitutionnalité des articles 250 et 252 de la loi n° 034 /AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina est irrecevable.

Article 2 : la présente décision sera notifiée au Président de la Transition, au Premier Ministre, au Président de l'Assemblée Législative de Transition, au Président du Tribunal Administratif de Ouagadougou, à la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB), à monsieur OUEDRAOGO Sibiri Abdou et publiée au Journal officiel du Burkina Faso.

Ainsi délibéré par le Conseil constitutionnel en sa séance du 11 novembre 2022
où siégeaient :



Président

Monsieur Bouraïma CISSE

Membres

Madame Haridiata DAKOURE/SERE

Monsieur Larba YARGA

Madame Sophie SOW/SO

Monsieur Moctar TALL

Madame Véronique BAYILI/BAMOUNI

Monsieur Idrissa KERE

Balamine

Monsieur Balamine OUATTARA



Daouda Savadogo
Assistés de Monsieur Daouda SAVADOGO, Secrétaire général