

REPUBLIQUE DU BURUNDI



CABINETS DES MINISTRES

**ORDONNANCE MINISTERIELLE CONJOINTE N°550/540/¹²³ DU 16/7/2025
PORTANT DETERMINATION DES FRAIS APPLICABLES AUX ACTES CONSTITUTIFS OU
TRANSLATIFS DE DROITS REELS IMMOBILIERS AUTENTIFIES PAR LES NOTAIRES EN
APPLICATION DE L'ARTICLE 132 DE LA LOI DE FINANCES, EXERCICE 2025/2026**

LA MINISTRE DE LA JUSTICE,

LE MINISTRE DES FINANCES, DU BUDGET ET DE LA PLANIFICATION ECONOMIQUE,

Vu la Constitution de la République du Burundi ;

Vu la Loi organique n°1/20 du 20 juin 2022 portant révision de la loi n°1/35 du 4 décembre 2008 relative aux finances publiques ;

Vu la Loi n°1/22 du 5 novembre 2021 portant révision de la loi n°1/11 du 14 juillet 2009 portant création, organisation et fonctionnement de l'Office Burundais des Recettes ;

Vu la Loi n°1/08 du 17 mars 2005 portant Code de l'Organisation et de la Compétence Judiciaires ;

Vu la Loi n°1/06 du 27 mars 2023 portant modification de la loi n°1/004 du 9 juillet 1996 portant organisation et fonctionnement du notariat ainsi que le statut de notaire ;

Vu la Loi n°1/27 du 30 décembre 2024 portant modification de la loi n°1/19 du 28 juin 2024 portant fixation du Budget Général de la République du Burundi pour l'exercice 2024/2025 ;

Vu le Décret n°100/119 du 18 décembre 2020 portant missions et organisation du Ministère de la Justice ;

Vu le Décret n°100/029 du 09 Février 2024 portant modification du décret n°100/069 du 24 septembre 2024 portant Missions, Organisation et Fonctionnement du Ministère des Finances, du Budget et de la Planification Economique ;

ORDONNENT :

Article 1 : Aux fins de l'application de l'article 132 de la loi n°1/12 du 24 juin 2025 portant fixation du Budget Général de la République du Burundi pour l'exercice 2025/2026, les contrats portant sur les transactions d'actes constitutifs ou translatifs de droits réels ainsi que les contrats de bail immobiliers dans le périmètre urbain, doivent obligatoirement être rédigés en la forme authentique par devant notaire et authentifiés par le dépôt au rang des minutes d'un notaire.

Article 2 : Les parties aux contrats visés à l'article 132 de la loi de finances pour l'exercice 2025/2026 doivent faire calculer auprès des services habilités, en l'occurrence l'Administration fiscale, à base du projet de contrat, tous les impôts, taxes et droits à payer avant de faire authentifier lesdits contrats au notaire.

Après leur authentification, ces contrats doivent être transférés à l'Office Burundais des Recettes par le notaire lui-même, dans un délai de 15 jours calendaires du mois suivant celui de leur authentification.

Article 3 : Les contrats portant sur les transactions d'actes constitutifs ou translatifs de droits réels ainsi que les contrats de bail immobiliers doivent obligatoirement mentionnés :

- Le prix de vente en francs Burundi (BIF) encaissé par le vendeur ;
- L'institution financière avec le numéro de compte ayant enregistré le paiement ;
- La situation géographique de l'immeuble objet de transaction ;
- La date de signature du contrat ;
- Le montant des impôts, taxes, droits et autres charges fiscales applicables à la transaction.

Article 4 : Le vendeur est le redevable légal de tous les impôts, droits, taxes et autres charges fiscales applicables aux transactions visées à l'article 1 de la présente ordonnance.

Il est tenu de les calculer conformément à la loi, les mentionner dans le contrat et s'assurer de leur versement sur le compte de transit.

Article 5 : Tout contrat de cession immobilière doit comporter au minimum les clauses figurant sur le modèle de contrat de vente immobilière en annexe qui fait partie intégrante à la présente ordonnance.

Article 6 : Tous les frais et taxes applicables aux transactions visées à l'article 132 de la Loi de Finances pour l'exercice 2025/2026 seront exigibles au plus tard 30 jours après la signature de l'acte authentique.

En cas de retard de paiement et/ou de dépôt des actes visés par l'article 132 de la Loi de Finances pour l'exercice 2025/2026, les sanctions applicables sont celles prévues par les lois fiscales y relatives.

Article 7 : En cas de vendeur débiteur d'impôts, le transfert est autorisé après recouvrement des arriérés d'impôts. Le tiers détenteur (acheteur) verse à l'Office Burundais des

Recettes « OBR » un montant équivalent à la dette fiscale du vendeur pour avoir l'attestation fiscale.

Article 8 : Toutes dispositions antérieures contraires à la présente sont abrogées.

Article 9 : La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa signature.

Fait à Bujumbura, le 16/7 / 2025

**LE MINISTRE DES FINANCES, DU BUDGET
ET DE LA PLANIFICATION ECONOMIQUE**

Hon. Nestor NTAHONTUYE



LA MINISTRE DE LA JUSTICE

Domine BANYANKIMBONA



CONTRAT DE VENTE IMMOBILIERE

ENTRE

- **Monsieur/Madame**, fils ou fille deet de.....,né(e) le à , détenteur (trice) de la Carte Nationale d'Identité / ou du Passeport numéro....., délivré(e) le à , résidant à , en Commune de.....

Ci-après dénommé « **LE VENDEUR** » d'une part

ET

- **Monsieur/Madame**..... , fils ou fille deet de....., né(e) le à , détenteur(trice) de la Carte Nationale d'Identité/ou du Passeport numéro délivré (e) le à....., résidant àen Commune de.....

Ci-après dénommé « **L'ACHETEUR** » d'autre part ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet du Contrat

En date du .../.../202..., le Vendeur vend et cède à l'acheteur, la parcelle et toutes les constructions s'y trouvant, à un usage , située à....., cadastrée sous le numéro..... Division.... et enregistrée sous le Volume folio auprès des services des Titres Fonciers, d'une superficie de..... aresca.

Article 2 : Absence de charges

Le Vendeur déclare que la propriété vendue est libre de toutes charges hypothécaires et/ou autres. Dans le cas où malgré tout, une charge ou une opposition mettrait obstacle à la réalisation de la présente transaction, le Vendeur devra préalablement la lever, faute de quoi l'Acheteur pourra, à sa seule discrétion et sans aucune indemnité, dénoncer le présent contrat et exiger sans délai la restitution de tout paiement.

Article 3 : Prix de vente

Le prix de vente du bien immeuble (la parcelle contenant des constructions) est de de francs Burundi (..... BIF).

Ce montant est payable comme suit :

.....
.....
.....

3.1 L'acheteur sera tenu d'effectuer le paiement du prix de vente sur le compte du vendeur dont les détails sont indiqués ci-après :

Banque :

Compte n°:

Titulaire du compte :

3.2 Tout paiement devra porter la mention « Paiement du prix de vente-immeuble cadastré sous le numéro..... »

Article 4 : Impôts, Taxes et Droits

Au titre du présent contrat de vente et en vertu de la loi, à moins qu'une exonération soit prévue, un montant deBIF représentant la TVA, un montant deBIF représentant la taxe sur la fortune, un montant deBIF représentant l'impôt sur la plus-value; un montant deBIF représentant la retenue à la source, un montant deBIF représentant les droits de mutation et autres.....sont versés au compte de transit des recettes fiscales et non fiscales de l'Office Burundais des Recettes au plus tard 30 jours après la signature de l'acte authentique.

Article 5 : Transfert de propriété

L'acheteur aura la pleine propriété du bien acheté, le jour de la remise de l'original du titre de propriété relatif au bien vendu, au nom du vendeur et l'enregistrement de la propriété, au nom de l'acheteur.

Article 6 : Entrée en jouissance

L'acheteur entrera en jouissance du bien acheté dès l'encaissement de la totalité du prix de vente par le vendeur.

Article 7 : Litiges, juridiction

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat fera l'objet d'une tentative de règlement amiable.

En cas d'échec du règlement amiable, les parties feront recours aux juridictions compétentes du lieu où est située l'immeuble objet de transaction.

Article 8 : Formalités de transfert de propriété

Le vendeur s'engage à faciliter toutes les formalités de transfert en produisant tout document requis pour l'établissement du certificat d'enregistrement au nom de l'acheteur.

Article 9 : Droit applicable

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent contrat, les parties déclarent s'en référer à la législation burundaise et aux usages en la matière.

Article 10 : Annexes

Les annexes font partie intégrante du présent contrat.

Fait à Bujumbura, en trois exemplaires, le .../.../202..

LE VENDEUR :

Mr. /Mme.....

L'ACHETEUR :

Mr. / Mme.....

Accord de l'époux (se) du vendeur :

Mr./Mme.....

Témoins Certificateurs :

-Un ou deux témoins du vendeur :

-Un ou deux témoins de l'acheteur :