

**REPUBLIQUE DU BURUNDI**



**CABINETS DES MINISTRES**

**ORDONNANCE MINISTERIELLE CONJOINTE N°550/540/..... DU 27/02/2025  
PORTANT MODALITES D'APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 111 DE LA LOI  
N°1/27 DU 30 DECEMBRE 2024 PORTANT MODIFICATION DE LA LOI N°1/19 DU 28 JUIN  
2024 PORTANT FIXATION DU BUDGET GENERAL DE LA REPUBLIQUE DU BURUNDI POUR  
L'EXERCICE 2024/2025**

**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 ;

Revu l'Ordonnance Ministérielle conjointe n°550/540/024 du 10/7/2024 portant modalités d'application des dispositions de l'article 107 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 ;

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## ORDONNENT :

**Article 1 :** Aux fins de l'application de l'article 111 de 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, 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.

Le paiement des impôts, taxes et droits en rapport avec ces transactions doit intervenir dans les délais précisés à l'article 111 de la loi précitée.

**Article 2 :** Les parties aux contrats visés à l'article 111 de la Loi de finances pour l'exercice 2024/2025 telle que modifiée à nos jours 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 à la présente ordonnance.

**Article 6 :** Tous les frais et taxes applicables aux transactions visées à l'article 111 de la loi de finances pour l'exercice 2024/2025 telle que modifiée à nos jours seront exigibles au plus tard 30 jours après la signature de l'acte authentique.

En cas de retard de paiement et de dépôt des actes visés par l'article 111 de la loi de finances pour l'exercice 2024/2025 telle que modifiée à nos jours dans les délais légaux, 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 27/02/ 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 de .....et 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 de .....et 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 « **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..... ares .....ca.

#### **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 de .....BIF représentant la TVA, un montant de .....BIF représentant la taxe sur la fortune, un montant de .....BIF représentant l'impôt sur la plus-value; un montant de .....BIF représentant la retenue à la source, un montant de .....BIF 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 :**

α

7