

Djibouti

Règles régissant l'activité de promotion immobilière

Loi n°13/AN/13/7ème L du 7 juillet 2013

[NB - Loi n°13/AN/13/7ème L du 7 juillet 2013 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière]

Titre 1 - Des dispositions générales

Art.1.- La présente loi a pour objet de régir l'activité de promotion immobilière en République de Djibouti en définissant les conditions d'exercice, le statut du promoteur immobilier ainsi que les rapports entre les promoteurs et les acquéreurs.

Art.2.- Au sens de la présente loi :

- La promotion immobilière consiste à réaliser conformément à la réglementation en vigueur des opérations d'aménagement de terrains et de la construction de bureaux, d'espaces commerciaux et de logements individuels, semi-collectifs ou collectifs à usage principal d'habitation en vue de la vente ou de la location-vente.
- Le promoteur immobilier est toute personne agréée qui exerce l'activité de promotion immobilière ci-dessus définie et en fait sa profession.
- Le programme ou projet immobilier est un programme/projet d'investissement qui est conçu dans l'objectif d'aménager des terrains ayant pour finalité la construction d'espaces de bureaux ou commerciaux, de logements individuels, semi-collectifs ou collectifs à usage principal d'habitation en vue de la vente ou de la location-vente et conformément aux textes en vigueur. Dans le cadre de la présente loi, le projet immobilier comporte sur un même site un minimum de 20 logements.
- Le contrat d'aménagement est un contrat entre État représenté par le Secrétariat État chargé du Logement et un promoteur immobilier pour les études, le financement et l'aménagement d'un terrain dans l'objectif de produire, sur des parcelles viabilisées, des logements, des espaces de bureaux ou de commerce. Le contrat précise les responsabilités de chaque partie.
- La promesse de vente est un avant contrat de vente signé par le vendeur (le promoteur immobilier) et l'acquéreur d'un bien immobilier, et établi devant notaire.
- Le logement décent est un logement réalisé sur la base de normes minimales acceptables d'espace de vie, de durabilité des matériaux de construction, de sécurité, de confort, de salubrité et d'accès aux services urbains de base.
- Le logement à caractère social est un logement offrant un minimum de fonctionnalité, de sécurité, de confort et d'hygiène produit avec le concours de État pour des populations,

dont le revenu correspond à moins de trois (3) fois le salaire minimum, qui ne peuvent accéder à un logement décent sur le marché libre.

- Le logement à caractère économique est un logement offrant des fonctionnalités, de sécurité, de confort et d'hygiène produit avec le concours de l'État pour des populations à revenus intermédiaires.
- Les coopératives d'habitat sont des associations de personnes fondées sur le principe d'union, de solidarité et d'entraide mutuelles dont les membres sont volontairement regroupés pour la réalisation de logements sociaux au profit de leurs membres.

Art.3.- En matière de conception et de construction, l'activité de promotion immobilière est régie par les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction en vigueur ainsi que celles fixées par la présente loi. Aucun programme immobilier ne peut être érigé en contradiction avec le contenu des plans d'aménagement et d'urbanisme dûment approuvés et sans les autorisations de mise en valeur requises.

Titre 2 - Des formes d'exercice de l'activité de promotion immobilière

Art.4.- L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des opérations concourant à la réalisation de programmes immobiliers destinés à la vente ou à la location-vente. Elle est exercée par des personnes physiques ou morales.

Art.5.- Les personnes physiques exercent l'activité de promotion immobilière à titre individuel.

Les personnes morales de droit privé exercent l'activité de promotion immobilière sous les formes juridiques suivantes :

- Société unipersonnelle ;
- Société anonyme ;
- Société à responsabilité limitée.

Art.6.- Pour exercer l'activité de promotion immobilière, les promoteurs immobiliers que ce soit à titre individuel ou sous la forme de société de droit privé doivent être préalablement agréés. Seuls les promoteurs immobiliers agréés et immatriculés au registre de commerce sont autorisés à initier des programmes immobiliers. Nul ne peut prétendre à la qualité de promoteur immobilier ni exercer cette activité s'il n'est pas titulaire d'un agrément.

La procédure d'obtention de l'agrément pour l'exercice de l'activité de promotion immobilière ainsi que la composition et le fonctionnement de la Commission Consultative de la Promotion Immobilière sont fixés par voie réglementaire.

Art.7.- Le promoteur immobilier est responsable de la coordination de l'ensemble des opérations se rapportant aux études, à la recherche et à la mobilisation de financements ainsi que l'exécution des travaux de réalisation du programme immobilier selon les règles de l'art.

Art.8.- État intervient dans l'exercice de l'activité de promotion immobilière à travers ses établissements publics spécialisés et les coopératives d'habitat.

Titre 3 - Conditions de réalisation des projets immobiliers et responsabilités des parties

Chapitre 1 - Réalisation du projet immobilier

Art.9.- Les promoteurs immobiliers exercent leurs activités à travers la réalisation et la gestion de projets immobiliers, la vente ou la location-vente des produits issus des opérations immobilières.

Art.10.- Les programmes immobiliers conçus pour la vente ou la location-vente doivent être initiés par des professionnels disposant d'un savoir-faire en la matière et des capacités financières suffisantes.

Art.11.- Les projets immobiliers sont classés en fonction du standing de l'habitat comme suit :

- habitat social ;
- habitat économique ;
- habitat de moyen standing ;
- habitat de haut standing ;
- mixtes qui regroupent plusieurs standings.

Art.12.- Pour la réalisation d'un programme immobilier, le promoteur concerné doit préalablement requérir auprès du département en charge du logement, l'approbation dudit programme immobilier, en présentant une demande à laquelle est joint un dossier qui comprend les pièces écrites et les pièces dessinées des ouvrages projetés ainsi que les garanties de financement du projet. La notification de l'approbation des programmes immobiliers précise le classement du projet suivant les standings définis à l'article 11.

Le cahier des charges portant sur le contenu du programme immobilier, la procédure de son approbation et les conditions de cession des biens immobiliers qui en sont issus sont fixés par voie réglementaire.

Chapitre 2 - Condition de réalisation du projet immobilier

Art.13.- Le programme immobilier est réalisé en adéquation avec les capacités financières de la population cible par :

- État directement ou à travers ses établissements publics spécialisés pour le logement social et économique ;
- les promoteurs immobiliers privés ;
- les coopératives d'habitat ;
- toute personne physique auto constructeur avec le concours direct ou implicite de État ou de ses démembrements.

Art.14.- A l'exception des coopératives d'habitat qui produisent des logements sociaux ou de moyen standing pour leurs membres et des auto constructeurs individuels, le logement social est produit pour le compte de État ou de ses établissements publics spécialisés en vue de garantir l'accès à des logements décentes aux ménages à revenus faibles et intermédiaires.

Art.15.- Les promoteurs immobiliers agréés conformément aux dispositions définies par les articles 5 et 6 ci-dessus peuvent bénéficier des avantages et encouragements de l'État prévus par le Code des Investissements pour la réalisation de programme de logements à caractère « sociaux » ou « économique ».

Les promoteurs agréés qui réalisent des projets immobiliers à caractère « social », peuvent bénéficier, outre les avantages cités ci-dessus, des exonérations et encouragements spécifiques sur les matériaux et matériels importés :

- la Taxe Intérieure à la Consommation (TIC) ;
- la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) ;
- l'impôt sur les bénéfices dégagés dans tout projet immobilier classé social ;
- la contribution de patente calculée pour le montant correspondant au coût des seuls travaux du projet classé social.

Les conditions de réalisation et d'éligibilité des programmes de logements sociaux sont fixées par voie réglementaire.

Chapitre 3 - Responsabilités des parties

Section 1 - De l'obligation du promoteur

Art.16.- Sauf dispositions contraires à la présente loi, la vente de biens immobiliers, individuels ou collectifs construits, effectuée par les promoteurs immobiliers dans le cadre des activités définies à l'article ci-dessus, est régie par le droit commun.

Art.17.- Les conditions de cession des biens issus de l'activité de promotion immobilière doivent être définies dans un contrat écrit, conclu entre le promoteur immobilier et l'acquéreur, devant un notaire. La mise en vente, par un promoteur immobilier, d'un bien immobilier construit, à construire ou en cours de construction, doit faire l'objet d'un contrat dûment établi en la forme authentique, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En fonction des situations, il est conclu :

- un contrat de location-vente ;
- un contrat de cession pour la vente directe ;
- un contrat de vente sur plan pour la cession en l'état future d'achèvement. Dans ce cas, le paiement du prix est modulé sur l'état d'avancement des travaux de réalisation. Le contrat doit comporter l'origine de la propriété du terrain, le numéro du titre foncier, s'il y a lieu, et les références du permis de lotir ainsi que le numéro du permis de construire.

Art.18.- Tout retard constaté de la remise effective du bien, objet du contrat de vente sur plan, entraîne des pénalités de retard à la charge du promoteur. Le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement sont fixés par voie réglementaire.

Art.19.- Outre le consentement des deux parties sur le bien vendu et le prix de vente, le bien immobilier doit, sous peine de nullité du contrat, répondre aux exigences techniques et fonctionnelles requises en matière d'habitabilité.

Art.20.- Le promoteur immobilier est garant de la bonne exécution des obligations mises à sa charge et à la charge des personnes avec lesquelles il a traité dans le cadre d'un projet immobilier. Pour ce faire, il doit prendre toutes les mesures techniques et juridiques indispensables pour faciliter la prise en charge de la gestion et de la préservation du bien réalisé.

Art.21.- Il est notamment responsable de plein droit des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité des ouvrages ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses équipements et qui le rendent impropres à sa destination. Sa responsabilité n'est dégagée que s'il prouve que les dommages proviennent d'un cas de force majeure.

Les délais d'exécution des travaux nécessaires pour la réparation des vices de construction et/ou le bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment sont fixés par un contrat.

Art.22.- Le promoteur immobilier doit engager, au bénéfice de ses clients, sa responsabilité civile. Il est tenu, à ce titre, d'exiger de ses maîtres d'œuvre, entrepreneurs et autres partenaires, toutes les garanties et assurances légalement requises. Ces garanties bénéficient aux propriétaires du bien produit.

Section 2 - De l'obligation des acquéreurs

Art.23.- Le souscripteur d'un contrat est tenu de respecter les clauses et d'honorer, à échéance prévue, les paiements mis à sa charge ; le non-paiement ouvrant droit, au bénéfice du promoteur immobilier, à une pénalité sur le montant échu. Cette pénalité est spécifiée dans le contrat entre le promoteur et l'acquéreur.

Titre 4 - Modes d'accès au foncier pour la promotion immobilière

Art.24.- La concession provisoire des terrains du domaine privé de l'État et le bail emphytéotique constituent les modes d'accès au foncier urbain par les personnes physiques ou morales de droit public ou privé exerçant l'activité de promotion immobilière.

Art.25.- Toute personne physique ou morale de droit public ou privé désirant acquérir un terrain du domaine public pour la réalisation d'un programme immobilier est tenu d'en faire la demande auprès du département ministériel en charge du logement à laquelle sont joints le programme et le contenu du projet envisagé ainsi que son plan de financement.

Après instruction de la demande et sur avis du département ministériel en charge du logement, celle-ci est transmise au ministère en charge des domaines pour l'établissement du titre de concession.

Art.26.- La mobilisation des terrains nécessaires à la réalisation de programme de logements sociaux ainsi que leur viabilisation sont de la responsabilité de l'État

l'État pourra néanmoins dans le cadre de la mise en oeuvre de projets immobiliers avec des promoteurs de droit privé, pour lesquels il jugera nécessaire et sur la base d'un contrat spécifique, faire réaliser les activités citées à l'alinéa 1er par un promoteur co-contractant.

Art.27.- Outre les modes d'accès au foncier prévus à l'article 24 ci-dessus, les promoteurs immobiliers peuvent acquérir des terrains par achat pour l'exercice de leur activité.

Titre 5 - Sanctions

Art.28.- Les infractions aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application sont punies par des sanctions administratives ou pénales et entraînent le retrait de l'agrément et la suspension des activités en cours ainsi que des avantages qui sont accordés sans préjudice des poursuites judiciaires.

Art.29.- Les infractions sont constatées par les agents habilités par le département ministériel en charge du logement. Pour ce faire, ils sont tenus de dresser un rapport détaillé figurant le type d'infractions commises par le promoteur immobilier.

Art.30.- Les sanctions administratives sont prononcées par le département ministériel en charge du logement après avis de la Commission Consultative de la Promotion Immobilière. La suspension ou le retrait de l'agrément, la suspension des activités ou des avantages accordés pour la réalisation d'un programme immobilier est prononcé, si le promoteur immobilier :

- a failli à ses engagements tels que convenus à l'égard de l'État, des acquéreurs et de ses partenaires ;
- a failli à ses obligations telles que définies par les dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application ;
- ne remplit plus les conditions qui ont prévalu à l'obtention de l'agrément ;
- a volontairement méconnu de façon grave et répétée les obligations qui lui incombent ;
- a cessé son activité sans justification ou sans prévenir l'autorité en charge du logement.

Art.31.- Les sanctions pénales sont prononcées si le promoteur immobilier :

- a exercé l'activité de promotion immobilière sans agrément ;
- a engagé des travaux sans autorisation administrative préalable ;
- a porté volontairement des indications inexactes et incomplètes dans les documents, actes et contrats auxquels donnant lieu à un programme immobilier ;
- a exigé ou accepté un versement, un dépôt, une souscription ou un effet de commerce avant la signature du contrat de vente ;
- a enfreint les dispositions des articles 16 à 22 de la présente loi ;
- n'a pas souscrit aux assurances et garanties requises.

L'appréciation de la sanction, le montant de l'amende, la durée d'emprisonnement ainsi que les modalités d'application seront fixés par voie législative.

Titre 6 - Dispositions transitoires et finales

Art.32.- Les promoteurs immobiliers exerçant déjà à Djibouti disposent d'un délai de quatre vingt dix (90) jours pour se conformer aux dispositions de la présente loi pour compter de la date de sa publication.

Art.33.- La présente loi abroge toutes les dispositions antérieures contraires.

Art.34.- Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement, le Ministre du Budget et la Secrétaire État auprès du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement chargée du Logement sont chargés de son application.

Art.35.- La présente loi entrera en vigueur dès sa publication au Journal Officiel de la République de Djibouti.