

Décret

Générale

modern

Décret n° 2013-347/PR/SEMHUEL portant conditions et procédures de cession de biens immobiliers produits par les promoteurs agréés.

n° 2013-347/PR/SEMHUEL

Ministère

SECRÉTAIRE D'ÉTAT AUPRÈS DU MINISTRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT, CHARGÉE DU LOGEMENT

Date de publication

23 décembre 2013

Numéro JO

n° 24 du 31/12/2013

Date du numéro

31 décembre 2013

INTRODUCTION

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE, CHEF DU GOUVERNEMENT

VISAS

VULa Constitution du 15 septembre 1992**VU**La Loi n°13/AN/13/7èmeL fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière ;Loi et décret sur les PCO**VU**Le Décret n°2013-0044/PR du 31 mars 2013 portant nomination du Premier Ministre**VU**Le Décret n°2013-0045/PR du 31 mars 2013 portant nomination des membres du Gouvernement**VU**Le Décret n°2013-0058/PRE du 14 avril 2013 fixant les attributions des Ministères

SUR Proposition de la Secrétaire d'Etat auprès du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement Chargée du Logement

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 17 Décembre 2013.

TEXTE INTÉGRAL

Article 1

Le présent décret a pour objet de définir les mesures d'exécution de la Loi n°13/AN/13/7èmeL fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière en République de Djibouti. Il précise les conditions de cession des biens issus de l'activité de promotion immobilière.

Article 2

L'article 17 de la Loi n°13/AN/13/7èmeL fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière dispose que 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. 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.

Article 3

Le contrat de location-vente est privilégié dans les projets immobiliers où les acquéreurs ciblés n'ont pas les ressources financières nécessaires pour régler le prix de vente des logements ni par apport personnel, ni par emprunt consenti par un établissement bancaire. C'est un contrat à longue durée par lequel l'acquéreur a d'abord une jouissance du bien comme locataire à titre onéreux pendant une période déterminée au terme de laquelle il bénéficiera ensuite d'un transfert de propriété.

Article 4

Le transfert de propriété est prévu dans le contrat de location-vente et est obligatoire dès sa signature et les loyers acquittés confère des droits de jouissance en étant des avances sur le prix final.

Article 5

Jusqu'à paiement intégral du prix convenu, la propriété appartient au promoteur immobilier. En fin de contrat lors du transfert automatique de la propriété par le paiement du dernier loyer, la location-vente se transforme en vente simple. Ce sont alors uniquement les règles de vente prévues dans le contrat de location-vente qui vont s'appliquer à la situation des parties.

Article 6

Pendant la durée de la location, l'acquéreur est tenu d'entretenir le bien et d'y faire les travaux de réparations courantes nécessaires.

Article 7

Dans le cas d'un immeuble collectif, l'acquéreur dès la signature du contrat de location-vente est considéré d'ores et déjà comme le véritable propriétaire vis-à-vis de la copropriété. Il est donc redevable de toutes les charges d'entretien et de réparation de l'immeuble (y compris celles des services collectifs et éléments d'équipements communs) à proportion de sa quote-part.

Article 8

Pendant la durée de la location, les réparations sont à la charge du locataire acquéreur. Dans le cas des immeubles collectifs, le promoteur immobilier reste garant du paiement des charges vis-à-vis de la copropriété et le syndic de copropriété peut se retourner contre lui en cas de défaillance de l'acquéreur.

Article 9

Un modèle du contrat de location-vente est joint au dossier d'approbation du projet immobilier concerné pour la demande d'approbation au Secrétariat d'Etat chargé du Logement.

Article 10

Le contrat de location-vente après entente entre le promoteur et un acquéreur est signé devant notaire à la livraison du bien immobilier. Il précise obligatoirement

-
- la description du bien immobilier concerné
 - le prix définitif, les loyers et la durée du bail

- les responsabilités de chaque partie pendant le bail, la formule de révision des prix s'il y a lieu
- les conditions de transfert de propriété à la fin du bail
- les conditions rétractation après signature, les pénalités de retard, les garanties, etc...

Article 11

Le contrat de vente directe de biens immobiliers est un contrat qui est conclut entre un promoteur immobilier et un acquéreur pour un bien immobilier réalisé.

Article 12

Le promoteur doit obligatoirement obtenir avant la conclusion définitive de la vente par la signature d'un contrat de vente, le Certificat de Conformité Général du bien concerné qui confirme que sa réalisation a respecté la réglementation et les normes en vigueur.

Article 13

Dans la procédure de vente directe d'un bien immobilier, le promoteur immobilier doit communiquer à l'acquéreur un avant-projet de contrat de vente établie devant notaire qui peut prendre la forme d'un compromis de vente engageant les deux parties ou d'une promesse de vente qui n'engage que le promoteur immobilier. Quel que soit le type d'avant-projet de contrat de vente, il doit obligatoirement indiquer l'origine de la propriété du terrain sur lequel est réalisé le projet et le numéro du titre foncier ou l'arrêté d'affectation ainsi que la procédure de distraction s'il y a lieu et de transfert de propriété au bénéfice de l'acquéreur.

Article 14

L'avant-projet de contrat de vente doit aussi comporter

- la description du bien promis à la vente
- le prix définitif et les modalités de paiement
- le délai de mise en possession
- les pénalités de retard
- les garanties de la bonne exécution des travaux notamment le Certificat de Conformité Général du projet immobilier concerné.

Article 15

Doit être annexé obligatoirement à l'avant-projet de contrat de vente

- un plan de situation du bien immobilier en vente
- un plan parcellaire du projet immobilier s'il y a lieux
- une copie conforme du cahier des charges du lotissement
- un plan de la construction objet de la vente
- un descriptif de l'habitation spécifiant ses caractéristiques architecturales et techniques ainsi que la nature des matériaux
- un plan des parties communes indiquant l'affectation de chaque partie, avec le règlement de copropriété le cas échéant pour les immeubles collectifs. Tous les documents annexés à l'avant-projet de contrat de vente doivent être paraphés par les parties contractantes et certifiés conformes aux originaux.

Article 16

A la signature de l'avant-projet de contrat de vente, le potentiel acquéreur doit verser un dépôt de garanti s'il y a lieu sur un compte à son nom chez un notaire ou une banque. Le dépôt de garanti est de 5% du prix total convenu pour le bien immobilier.

Article 17

A la signature de l'acte de vente définitif, l'acquéreur récupère son dépôt de garanti. Au cas où il refuse de signer le contrat de vente définitif, il perd le dépôt de garantie qui est reversé au promoteur immobilier.

Article 18

Les prix de vente proposés par le promoteur immobilier dans le cadre d'un programme validé par l'administration et objet d'un avant-projet de contrat de vente ne peuvent être unilatéralement révisés par le promoteur immobilier ou par l'acquéreur pendant la procédure de cession engagée.

Article 19

Dans le cadre du classement de l'investissement relatif au projet, l'Administration peut procéder au changement de la formule et des modalités de calculs de la révision des prix de vente, et ce, pour les projets candidats au bénéfice des avantages spécifiques réservés aux logements sociaux ou à caractère prioritaire.

Article 20

Le modèle d'avant-projet de contrat de vente doit être joint au dossier de demande d'approbation du projet immobilier et doit préciser

- les conditions de révision des prix dans les cas de force majeure justifiés
 - les marges de retard autorisées ainsi que les pénalités en cas de retard ; Les retards ne doivent pas excéder 1/3 du délai sous peine de nullité de la vente sans préjudice pour l'acquéreur.
-

Article 21

En cas de retard non justifié et accepté par l'acquéreur, dans la délivrance de l'habitation vendue, ce dernier a droit à une pénalité de retard égale à un deux millième (1/2000) par jour du montant des avances perçues conformément à la promesse de vente. Cette pénalité de retard ne peut dépasser quinze pour cent (15%) du montant des sommes avancées suivant la promesse de vente.

Article 22

Après signature de l'acte définitif de vente par l'acquéreur, il doit prendre en charge l'enregistrement et l'inscription de la vente au registre foncier et l'établissement d'un titre distinct pour chaque logement vendu et la création d'un titre pour les parties communes.

Article 23

Les frais d'inscription de l'acte de vente et l'établissement d'un nouveau titre foncier sont à la charge de l'acquéreur.

Article 24

Le contrat de vente sur plan ou à l'Etat futur d'achèvement est un contrat de vente où le promoteur immobilier engage la vente des biens immobiliers avant leur construction.

Article 25

Avant la signature de l'acte de vente définitif, il peut être nécessaire de signer un contrat de réservation qui doit mentionner

-
- un plan de situation du bien immobilier à construire objet de la vente
 - un plan masse du projet immobilier s'il y a lieux
 - une copie conforme du cahier des charges du lotissement
 - un plan de la construction objet de la vente
 - un descriptif de l'habitation spécifiant la surface habitable, les caractéristiques architecturales ainsi que la nature des matériaux
 - un plan des parties communes indiquant avec précisions l'affectation de chaque partie, avec le règlement de copropriété le cas échéant pour les immeubles collectifs.

Article 26

Dans le contrat de réservation, le promoteur pourra prendre des engagements complémentaires tels que

-
- La date prévue pour la signature du contrat de vente définitif
 - Le délai de livraison du bien
 - L'échéancier de paiement. Le prix prévisionnel de vente et les conditions de révision ou, dans le cas où cela est possible, le prix définitif du bien.

Article 27

A la signature du contrat de réservation, le versement d'un dépôt de garantie valable jusqu'à la signature du contrat définitif de vente est requis dans les mêmes conditions définies à l'

article 10

L'acquéreur peut refuser de signer le contrat définitif de vente sans perdre son dépôt de garantie quand

-
- Les délais ne sont pas respectés
 - La consistance du bien subit une réduction de plus de 10%
 - Des équipements prévus même collectifs ne sont pas réalisés
 - Le prix de vente définitif dépasse 5% du prix prévu.

Article 28

Le projet de l'acte de vente définitif doit être adressé au moins un mois avant la date prévue pour sa signature à l'acquéreur pour lui permettre une étude minutieuse sur le contenu.

Article 29

L'acte de vente définitif doit obligatoirement contenir la description précise et définitive du bien immobilier mis en vente. Il doit en outre indiquer le prix de vente définitif du bien et les modalités du paiement échelonné. Le logement devra être payé au fur et à mesure de l'achèvement des travaux par étapes et avec des pourcentages maximaux.

Article 30

Contrairement au contrat de réservation où cela n'est pas obligatoire, l'acte de vente définitif précise le délai de livraison et les indemnités en cas de retard.

Article 31

A l'exception des logements sociaux et économiques dont l'attribution relève de l'Etat, le traitement des demandes des acquéreurs dans le cadre de la vente des biens immobiliers par les promoteurs privés est libre. Les principes d'égalité et d'équité doivent néanmoins être respectés.

Article 32

Le logement social est produit par les promoteurs pour le compte de l'Etat ou de ses démembrements en vue de favoriser l'accès au logement à des ménages à revenus faibles et intermédiaires. A ce titre, l'Etat est seul, directement ou à travers une structure mandatée, habilité à

-
- attribuer, vendre ou gérer des parcs de logements sociaux
 - recevoir les demandes de logements sociaux
 - sélectionner les bénéficiaires de logement sociaux.

Article 33

L'occupation de logements sociaux par les bénéficiaires se fait sur la base de l'un des types de contrat cité à l'article 2 du présent Décret en fonction des projets.

Article 34

Le prix de vente du m2 cessible de logement social est fixé par le promoteur immobilier en concertation avec les services du Secrétariat d'Etat chargé du Logement.

Article 35

Sont éligibles aux logements sociaux, toutes personnes

-
- de nationalité djiboutienne
 - âgée d'au moins 18 ans
 - justifiant d'une activité professionnelle
 - justifiant d'un revenu mensuel inférieur à 100 000 francs djiboutien
 - n'étant pas propriétaire de logement ou d'une parcelle dans la localité considérée.

Article 36

Les critères précis d'attribution des logements sociaux seront définis arrêté pour chaque opération et les listes des attributaires de logements sociaux établies et publiées par le Secrétariat d'Etat chargé du Logement.

Article 37

Le présent décret sera publié au Journal Officiel de la République de Djibouti. Ses dispositions entrent en vigueur dès la date de signature. La Secrétaire d'Etat auprès du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et l'Environnement chargée du Logement est chargée de son application.

*Le Président de la République
chef du Gouvernement*

ISMAÏL OMAR GUELLEH