

Décret

Générale

modern

Décret n° 2013-346/PR/SEMHUEL portant obtention de l'agrément de promoteur immobilier et conditions de réalisation des projets immobiliers.

n° 2013-346/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**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**VU**L'Arrêté n°2007-0645/PR/MHUEAT portant organisation de la procédure d'instruction et de délivrance du Permis de Construire du 28 juillet 2007**VU**L'Arrêté n°2007-646/PR/MHUEAT fixant les modalités d'application de la taxe sur les permis de construire et la redevance de contrôle des normes antisismiques du 28 juillet 2007**VU**L'Arrêté n°2007-647/PR/MHUEAT portant organisation de la Commission des Permis de Construire Ordinaires du 28 Juillet 2007

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 d'application des dispositions de ladite loi sur

-
- L'obtention de l'agrément de promoteur immobilier
 - Le contenu du projet immobilier et sa procédure d'approbation et de réalisation ;La détermination des caractéristiques des projets immobiliers à caractère " social " et/ou " économique " .

Article 2

Nul ne peut exercer l'activité de promotion immobilière s'il n'a pas été préalablement agréé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°13/An/13/7ème fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière. Les structures publiques sont exemptées de l'obligation mentionnée à l'alinéa 1 du présent article.

Article 3

Le promoteur immobilier qui sollicite un agrément doit

-
- jouir de ses droits civiques et n'avoir pas été condamné pour agissements contraires à l'honneur ou pour abus de confiance et n'avoir pas été frappé de faillite
 - justifier d'une capacité financière suffisante pour la réalisation d'un projet immobilier certifiée par une institution financière de droit djiboutien ou la Banque Centrale de Djibouti
 - domicilier sa société à Djibouti ou disposer d'une représentation officielle, et dont le siège est ouvert et disponible aux heures de travail de l'administration publique nationale
 - justifier de compétences personnelles dans le domaine du bâtiment, des travaux publics et/ou dans les activités commerciales ou financières liées à la promotion immobilière
 - disposer d'un service technique ou équivalent justifiant d'un personnel qualifié et d'expérience.

Article 4

Le promoteur immobilier relevant du droit djiboutien qui sollicite un agrément pour l'exercice de l'activité de promotion immobilière doit constituer un dossier comprenant les documents suivants

-
- une fiche de renseignement suivant le modèle établi par l'administration ;les statuts de la société et le pouvoir concédé au gérant
 - un bulletin n°3 du gérant et un certificat de non faillite datant de 3 mois au plus
 - un certificat d'inscription au Registre du Commerce
 - une attestation générale datant de l'année en cours
 - une attestation de capacité financière d'au moins cinquante pour cent (50%) du projet envisagé délivrée par une institution financière de la place ou agréée par la Banque Centrale de Djibouti
 - un Curriculum Vitae indiquant ses qualifications et éventuellement son ancienneté dans les activités concernées par la promotion immobilière pour la personne physique et/ou les références techniques pour les sociétés
 - la liste du personnel technique. Il est exigé au minimum, un contrat de travail signé avec un architecte, un urbaniste ou un ingénieur en bâtiment et/ ou en génie civile. Les copies des diplômes et curriculum vitae sont exigées.

Article 5

Le promoteur immobilier étranger qui sollicite un agrément pour l'exercice de l'activité de promotion immobilière à Djibouti doit constituer un dossier comprenant les documents suivants

-
- une fiche de renseignement suivant le modèle établi par l'administration
 - une copie certifiée conforme de l'autorisation de résidence du représentant légal de la société
 - un casier judiciaire et un certificat de non faillite datant de 3 mois au plus délivrés par le pays de résidence du promoteur

- un certificat d'inscription au Registre du Commerce du pays de résidence principal
- une attestation de capacité financière d'au moins cinquante pour cent (50%) du projet envisagé délivrée par une institution financière agréée par la Banque Centrale de Djibouti
- un Curriculum Vitae indiquant ses qualifications et éventuellement son ancienneté dans les activités concernées par la promotion immobilière pour la personne physique et/ou les références techniques pour les sociétés
- la liste du personnel technique. Il est exigé au minimum, un contrat de travail signé avec un architecte, un urbaniste ou un ingénieur en bâtiment et/ou en génie civile. Les copies des diplômes et curriculum vitae sont exigées.

Article 6

La demande d'agrément de promoteur immobilier est adressée à la Secrétaire d'Etat au Logement et déposée à son secrétariat.

Article 7

Le dossier d'agrément est soumis pour instruction à une Commission Consultative de la Promotion Immobilière. Les attributions, la composition et le fonctionnement de la Commission Consultative de la Promotion Immobilière sont fixés par arrêté.

Article 8

Les promoteurs immobiliers sont agréés par décision de la Secrétaire d'Etat chargée du Logement sur avis de la Commission Consultative de la Promotion Immobilière après instruction du dossier dans un délai maximale de trente (30) jours à partir de la date de réception du dossier, un registre ouvert à cet effet faisant foi. Le refus de délivrer l'agrément est motivé et notifié au requérant dans les mêmes délais.

Article 9

Tout promoteur immobilier agréé est tenu d'informer le Secrétariat d'Etat chargé du Logement de toute modification de la forme juridique de la société, de son capital ou de la gérance de son entreprise, dans un délai maximum de trente (30) jours à partir de la date de prise d'effet de cette modification.

Article 10

Les promoteurs immobiliers régulièrement agréés 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. Conformément à l'article 12 de la Loi n°13/AN/13/7èmeL fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, pour la réalisation d'un programme immobilier, le promoteur concerné doit préalablement requérir l'approbation du département en charge du logement.

Article 11

Les promoteurs immobiliers agréés soumettent leurs projets immobiliers pour approbation à travers une demande à laquelle est joint un dossier qui comprend l'agrément du promoteur immobilier, les pièces écrites et les pièces graphiques des ouvrages projetés ainsi que les garanties de financement du projet.

Article 12

Dans une note justificative et de présentation du projet, le promoteur doit proposer et requérir la validation du classement de son projet conformément aux standings définis à l'article 11 de la loi n°13/AN/13/7ième du 7 juillet 2013 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

Article 13

Le dossier joint à la demande d'approbation du projet immobilier doit comprendre

-
- l'agrément du promoteur pour exercer l'activité de promotion immobilière
 - la note justificative et de présentation technique du projet immobilier
 - une copie du certificat d'inscription ou de l'arrêté de cession des terrains destinés au projet
 - le plan de masse figurant les aménagements extérieurs (voiries, drainages, connexions aux réseaux EDD, ONEAD, Djibouti Telecom et de remblai) ainsi que les équipements socio collectifs (éducatif, sanitaire, marchand, etc...)
 - les plans types des unités à construire
 - le devis descriptif et quantitatif des travaux
 - le contrat d'aménagement urbain dûment complété et signé par les parties s'il y a lieu
 - le planning d'exécution du projet
 - le contrat-type de vente et le prix de vente prévisionnel par unité.

Article 14

La demande d'approbation du projet immobilier est adressée à la Secrétariat d'Etat chargée du Logement et déposée à son secrétariat particulier.

Article 15

Le dossier du projet immobilier est soumis pour instruction et avis à la Commission Consultative de la Promotion Immobilière qui donne son avis motivé sur la validation ou le rejet du projet immobilier ainsi que son classement dans le standing suggéré par le promoteur immobilier. La réalisation de tout projet immobilier est soumise au respect du cahier des charges définissant les règles de construction en fonction du standing.

Article 16

Les projets immobiliers sont approuvés par décision de la Secrétaire d'Etat chargée du Logement sur avis de la Commission Consultative de la Promotion Immobilière après instruction du dossier dans un délai maximale de trente (30) jours à partir de la date de réception du dossier, un registre ouvert à cet effet faisant foi. Le refus de l'approbation du projet immobilier est motivé et notifié au requérant dans les mêmes délais.

Article 17

La décision d'approbation du projet immobilier susvisée est considérée comme nulle et le projet comme nouveau, si le promoteur immobilier procède à des changements au projet remettant en cause le classement de l'investissement. Une nouvelle approbation du projet immobilier est requise sur renouvellement de la demande du promoteur immobilier.

Article 18

Après approbation du projet immobilier, le promoteur concerné demande les autorisations de construire telles que définies par les textes en vigueur. Dans les cas particuliers des projets immobiliers approuvés et reconnus à caractère social ou économique, le Secrétariat d'Etat chargé du Logement assiste le promoteur immobilier pour l'obtention de ces autorisations.

Article 19

Les projets immobiliers sont obligatoirement réalisés sur des terrains aménagés et viabilisés conformément aux textes et normes en vigueur en la matière avant l'ouverture de la zone à toute exploitation. L'aménagement et la viabilisation des terrains d'un projet immobilier sont exécutés conformément au dossier technique qui accompagne la demande de validation du projet tel que décrit à l'article 17 du présent décret.

Article 20

Comme définit à l'article 2 de la loi n°13/AN/13/7ième du 7 juillet 2013 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, le contrat d'aménagement est signé entre l'Etat représenté par le Secrétariat d'Etat chargé du Logement et un promoteur immobilier, et définit les dispositions de mise en valeur, à savoir les études, le financement et l'aménagement du 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 sur la base des plans parcellaires, de remblai, de voiries, d'assainissement et de drainage des eaux de ruissellement, de connexion aux réseaux d'électricité, d'adduction d'eau potable, de télécommunication ainsi que des équipements socio collectifs annexés.

Article 21

Le niveau de viabilisation et d'équipement de la zone est fonction du standing dans lequel le projet immobilier est classé ainsi que de la superficie du site pour le respect des textes en vigueur.

Article 22

Quelque soit le standing dans lequel le projet immobilier est classé, le contrat d'aménagement doit prévoir obligatoirement les modalités de réalisation des travaux

- d'adduction d'eau potable
 - de raccordements électriques
 - d'assainissement
 - des voies.
-

Article 23

Sauf dispositions contraires expressément formulées dans le contrat d'aménagement, le financement et l'exécution des travaux d'aménagement et de viabilisation des terrains d'un projet immobilier sont entièrement de la responsabilité du promoteur immobilier concerné.

Article 24

Si dans les trois (03) mois suivant la décision d'approbation du projet, les travaux de réalisation des ouvrages projetés ne sont pas engagés sur la base d'un planning validé et respecté, ladite décision s'annule et une nouvelle approbation est requise sur renouvellement de la demande par le promoteur immobilier.

Article 25

Le promoteur immobilier doit justifier de compétences techniques du niveau d'ingénieurs génie civil et d'architectes, internes à la société ou à travers un contrat couvrant la période d'exécution des travaux, pour le suivi de la qualité des ouvrages. En outre, le promoteur immobilier doit établir avec les services habilités du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement et du Secrétariat d'Etat chargé du Logement une convention pour le contrôle et la supervision de son chantier. Les agents habilités doivent pouvoir procéder à la vérification de la conformité des travaux exécutés suivant le dossier approuvé ainsi que les règles de l'art. A ce titre, toutes les étapes importantes de l'exécution des gros oeuvres doivent être réceptionnées en présence des agents habilités ci-dessus cités afin de faciliter la réception générale à la fin des travaux.

Article 26

Le promoteur immobilier doit, après achèvement des travaux d'aménagement et de construction, remettre au Secrétariat d'Etat chargé du Logement

- le procès-verbal de réception des travaux
 - les plans de recollement de tous les ouvrages
-

- le Certificat de Conformité Général établi par les services compétents, attestant de la bonne exécution des ouvrages
- le prix de vente définitif du mètre carré construit.

Article 27

De manière générale, le promoteur doit engager les formalités relatives au bornage des unités à vendre, établir et signer l'acte de cession après l'achèvement de ces travaux par la Direction des Domaines et de la Conservation Foncière.

Article 28

Le logement à caractère social tel que défini à l'article 2 de la Loi n°13/AN/13/7èmeL fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, est un logement offrant un minimum de fonctionnalité, de sécurité, de confort et d'hygiène produit avec le concours de l'Etat pour des populations, à revenus inférieurs à trois (3) fois le salaire minimum, qui ne peuvent accéder à un logement décent sur le marché libre. A l'exception des coopératives d'habitat et des auto constructeurs individuels, le logement social est produit pour le compte de l'Etat ou de ses établissements publics spécialisés en vue de garantir l'accès à des logements décents aux ménages à revenus faibles et intermédiaires.

Article 29

Les investissements relatifs à un projet de construction de logements peuvent être classés dans la catégorie " économique " ou " social " par décision du Secrétariat d'Etat chargé du Logement après avis de la Commission de la Promotion Immobilière s'ils présentent un intérêt particulier eu égard à la politique de l'Etat en matière de logement.

Article 30

Les projets et programmes immobiliers ont un caractère " social " s'ils répondent aux conditions suivantes

- un nombre d'unités d'habitation supérieur ou égal à vingt (20) unités en logements individuel ou collectif et un minimum de 50% de la surface du projet immobilier est réservée à l'habitat social
- une surface bâtie moyenne de l'unité comprise entre 60 et 80 m² pour l'habitat collectif et 40 à 80 m² pour l'habitat pavillonnaire extensible
- un prix de vente du m² couvert inférieur ou égal à 1,2 fois le salaire minimum à la date de la demande de classement des investissements. Ce prix ne tient pas compte des coûts de réalisation des réseaux primaires et secondaires, ni du prix du foncier qui doivent être calculés pour chaque opération et approuvés par le Secrétariat d'Etat chargé du Logement.

Article 31

Les projets et programmes immobiliers ont un caractère "économique" s'ils répondent aux conditions suivantes

- un nombre d'unités d'habitation supérieur ou égal à cinquante (50) et dont 50% au minimum est réservé à de l'habitat classé "économique"
- une surface moyenne des parcelles comprise entre cent vingt (120) et deux cent (200) mètre carré et une surface habitable nette être supérieure ou égale quatre vingt mètre carré (80 m²)
- un prix de vente du m² couvert inférieur ou égal à 1,7 fois le salaire minimum à la date de la demande de classement des investissements. Ce prix ne tient pas compte des coûts de réalisation des réseaux primaires et secondaires, ni du prix du foncier qui doivent être calculés pour chaque opération et approuvés par le Secrétariat d'Etat chargé du Logement.

Article 32

Les murs, les toitures, les sols et les ouvertures du logement social sont conçus et traités dans des matériaux et des technologies qui respectent les normes en vigueur et les règles de l'art. Toute nouvelle technologie requiert une validation préalable des services techniques compétents en la matière.

Article 33

Le logement à caractère social est réalisé par

- l'Etat directement ou à travers les établissements publics de promotion immobilières
- les promoteurs immobiliers privés
- les coopératives d'habitat
- toute personne physique auto constructeur avec le concours direct ou implicite de l'Etat ou de ses démembrements.

Article 34

Hormis les auto-constructeurs ainsi que les coopératives d'habitat, le logement social est obligatoirement construit à travers un projet immobilier approuvé et réunissant au minimum vingt (20) unités de logements regroupés en cité pavillonnaire pour les logements individuels ou en immeubles d'appartements pour les logements collectifs.

Article 35

Les promoteurs immobiliers privés désirant produire des logements sociaux, signent avec l'Etat directement ou à travers ses établissements publics désignés et compétents, des conventions de partenariat public/privé dont le contenu est fixé par arrêté.

Article 36

Des avantages et encouragements de l'Etat prévus par le Code des Investissements sont accordés aux promoteurs immobiliers pour la construction de logements.

Article 37

Pour la construction de logements sociaux, outre les avantages cités ci-dessus, les promoteurs immobiliers peuvent bénéficier des avantages spécifiques fixés par la loi n°13/ AN/ 13/ 7ièmeL fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière. A cet effet, les promoteurs agréés qui réalisent des projets immobiliers à caractère "social", peuvent bénéficier, 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 projets retenus pour bénéficier de ces avantages sont ceux qui s'inscrivent dans la politique du Gouvernement en matière de logement social.

Article 38

Un même projet immobilier peut comporter des unités d'habitation à caractère "social", "économique" et de standing. Il s'agit dès lors d'un projet d'habitat "mixte". Dans ce cas le promoteur immobilier bénéficie des avantages fiscaux accordés sous la condition de respect d'un pourcentage minimal de cinquante pour cent (50%) de logements sociaux par rapport aux autres types de logement.

Article 39

Après approbation du projet immobilier et son classement comme projet à caractère social ou économique, le promoteur immobilier concerné adresse une demande au Secrétariat d'Etat chargé du Logement en précisant les quantités de matériaux à importer et la période afin de bénéficier des avantages.

Article 40

Les infractions aux dispositions du présent Décret exposent les promoteurs immobiliers concernés aux sanctions prévues par les articles 28, 29, 30 et 31 de la Loi n°13/AN/13/7ièmeL fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

Article 41

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 au Logement est chargée de son application.

*Le Président de la République
chef du Gouvernement*

ISMAÏL OMAR GUELLEH