

Décret

Générale

modern

Décret n° 2013-337/PR/SEMHUEL portant conditions de création et de fonctionnement des coopératives d'habitat.

n° 2013-337/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

14 décembre 2013

Numéro JO

n° 23 du 15/12/2013

Date du numéro

15 décembre 2013

INTRODUCTION

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE, CHEF DU GOUVERNEMENT

VISAS

VU La Constitution du 15 septembre 1992

VU La Loi n°16/AN/13/7èmeL fixant le statut général des coopératives en République de Djibouti

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 et fixant leurs attributions

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 Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement, chargée du Logement

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 26 Novembre 2013.

TEXTE INTÉGRAL

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Les coopératives d'habitat sont des associations de personnes fondées sur le principe d'union, de solidarité et d'entraide mutuelle dont les membres sont volontairement regroupés pour la réalisation ou la rénovation de logements et de leur cadre de vie. Elles sont à but non lucratif et sont créées conformément aux dispositions de la Loi n°16/AN/13/7èmeL fixant le statut général des coopératives en République de Djibouti.

Article 2

Dans les limites du cadre général défini par la Loi n°16/AN/13/7èmeL fixant le statut général des coopératives en République de Djibouti, les coopératives d'habitat sont créées spécifiquement pour améliorer les conditions d'accès à des logements décentes pour leurs membres.

Article 3

Les coopératives d'habitat sont guidées par les grands principes qui suivent

-
- une adhésion volontaire et sans discrimination fondée sur la religion, l'origine sociale ou le sexe
 - une organisation et une gestion démocratique du fonctionnement et de la prise de décision conférant les mêmes droits à chaque coopérant
 - une participation économique et financière équitable des coopérants en fonction des prétentions de chacun
 - une autonomie et indépendance qui doit être respectée dans les accords avec le Gouvernement et autres organismes ou toutes autres initiatives de recherche de fonds
 - une éducation, formation et information à fournir aux adhérents, aux dirigeants élus, aux gestionnaires et leurs employés dans le but de contribuer au développement de la coopérative
 - une coopération mutuelle entre coopératives d'habitat pour des échanges d'expérience et appui technique, matériel ou en main d'oeuvre en fonction de leurs intérêts ou pour la mise en oeuvre de projets spécifiques ou communs
 - un engagement envers la communauté afin de participer au développement durable de leur milieu dans le cadre des orientations nationales ou locales.

Article 4

L'activité des coopératives d'habitat est limitée au domaine de l'habitat, du logement et de la promotion immobilière. A ce titre, les coopératives d'habitat sont soumises aux dispositions de la Loi n°13/AN/13/7èmeL fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

Article 5

Dans le domaine de l'habitat et du logement, les coopératives d'habitat cherchent essentiellement l'atteinte des objectifs suivants

-
- faciliter l'accès à un logement décent pour chaque membre
 - améliorer le cadre de vie d'ensemble des unités de voisinage
 - promouvoir le logement collectif pour une exploitation optimale foncière et une densification du tissu urbain
 - améliorer la gestion de parties collectives et semi collectives des zones d'habitat ou des unités de voisinage concernées
 - promouvoir les bonnes pratiques en matière d'habitat pour un développement durable de leur cadre de vie
 - promouvoir la mixité et la cohésion sociale dans les zones d'habitat ainsi que le principe de la participation citoyenne et d'un mode de vie éco citoyen
 - promouvoir la formation et la sensibilisation des membres sur toutes les questions qui intéressent la vie de la coopérative
 - mutualiser les efforts pour bénéficier des économies d'échelle et devenir un interlocuteur pertinent et solvable vis-à-vis des partenaires techniques et financiers.

CHAPITRE II : MODALITES DE CREATION ET D'AGREMENT

Article 6

La déclaration de création d'une coopérative d'habitat doit être faite sous seing privé par au moins sept (07) personnes jouissant effectivement de leurs droits civils et cette déclaration sera adressée au Ministère de l'Intérieur.

Article 7

Les coopératives d'habitat étant aussi régies par la loi n°13/AN/13/7èmeL fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, le Ministère de l'Intérieur avant l'octroi de tout agrément de coopérative d'habitat devra requérir l'avis technique préalable de la commission consultative de la promotion immobilière à travers le Secrétariat d'Etat chargée du Logement.

Article 8

Les coopératives d'habitat élaborent et adoptent dès l'assemblée générale constitutive, leurs règlements intérieurs qui précisent les organes et fixent le mode de fonctionnement. De manière générale, les coopératives d'habitat sont composées des organes qui suivent

- l'assemblée générale
 - le conseil d'administration
 - la direction de la coopérative.
-

Article 9

Pour la tenue de l'assemblée générale constitutive régie par l'article 9 de la loi n°16/AN/13/7èmeL fixant le statut général des coopératives en République de Djibouti, les membres fondateurs de coopératives d'habitat, outre le Ministère de l'Intérieur et le Secrétariat d'Etat à la Solidarité Nationale, doivent adresser une invitation au Secrétariat d'Etat chargé du Logement.

Article 10

Le Ministère de l'Intérieur et le Secrétariat d'Etat chargé du Logement sont en charge de tout contrôle de fonctionnement et suivi sur l'exercice des activités des coopératives d'habitat.

Article 11

Deux ou plusieurs coopératives d'habitat pouvant se porter préjudice ne peuvent se constituer dans la même circonscription territoriale sauf dérogation administrative.

Article 12

Dans les 10 jours qui suivent la tenue de l'assemblée générale constitutive, le Conseil d'Administration doit adresser et déposer

- une demande de récépissé au Ministère de l'Intérieur
 - une demande d'agrément au Secrétariat d'Etat chargé du Logement. Ces demandes doivent être accompagnées des pièces qui suivent
 - les statuts de la coopérative
 - une copie du procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale constitutive ;la liste complète des souscripteurs avec leurs noms, prénoms, adresses, professions et le montant libéré par chacun
 - une attestation de versement du capital libéré, délivrée par l'organisme financier ou les fonds ont été déposés.La décision est notifiée au conseil d'administration de la coopérative et elle devient officielle à la publication dans le Journal Officiel.
-

Article 13

Avant toute opération et dans les quinze (15) jours qui suivent la publication de la décision d'agrément, la coopérative doit déposer à la préfecture dans le ressort duquel est situé son siège, en double exemplaire

- les statuts de la coopérative
 - une copie du procès-verbal de l'assemblée générale constitutive
-

- la liste complète des administrateurs, commissaires aux comptes, et tous les membres indiquant leurs noms, prénoms, professions, domiciles et lieux d'exercice de leurs activités
- une copie de la décision d'agrément.

Article 14

L'assemblée générale a pour compétences de

-
- s'assurer de la saine administration et du bon fonctionnement de la coopérative
 - modifier le statut et le règlement intérieur lorsque que cela s'avère nécessaire
 - élire et révoquer les membres des organes dirigeants ;approuver, redresser ou rejeter les comptes annuels
 - nommer les commissaires aux comptes
 - adopter les projets de budgets
 - donner ou refuser quitus aux administrateurs
 - créer au sein de la coopérative toute structure qu'elle juge utile. Elle se réunit en session ordinaire ou extraordinaire sous la convocation et la présidence du président du conseil d'administration et est composée de tous les porteurs de parts régulièrement inscrits dans la coopérative.

Article 15

Les coopératives d'habitat sont administrées par un conseil d'administration constitué d'administrateurs élus par l'assemblée générale parmi ses membres. Le conseil d'administration agit en tant que mandataire de l'assemblée générale. Il se réunit au moins 10 fois par an sur convocation de son président en général. Ces membres, dont le nombre est fixé par le statut de chaque coopérative, doivent

-
- être des citoyens Djiboutiens
 - âgés de plus de 18 ans
 - jouir de leurs droits civiques
 - n'avoir subi aucune condamnation entraînant l'interdiction ou la déchéance du droit de gérer ou d'administrer une coopérative
 - être à jour dans le règlement des obligations et engagements financiers vis-à-vis de la coopérative ;n'avoir aucun conflit d'intérêt direct ou indirect, permanent ou temporaire avec les activités de la coopérative.

Article 16

Les fonctions d'administrateur sont gratuites. Toutes fois l'assemblée générale pourrait, si les concernés le demandent, consentir le remboursement de dépenses occasionnelles de communication ou déplacement effectuées et justifiées pour une mission confiée par le conseil d'administration.

Article 17

Les mandats d'administrateur sont de trois (03) ans renouvelables une seule fois. Le conseil d'administration élit, parmi ses membres et au scrutin, le président et le vice-président. Il nomme un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Les délibérations du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux signés par le président de séance et le secrétaire.

Article 18

La direction des coopératives d'habitat est assurée par un gérant qui est nommé et peut être révoqué par le conseil d'administration. Le gérant peut ne pas être membre de la coopérative. La proposition du conseil d'administration est soumise à

la ratification de l'assemblée générale ordinaire la plus proche qui statue à la majorité requise. Si le gérant identifié est membre de la coopérative, il ne doit pas cumuler cette fonction avec celle d'administrateurs.

Article 19

Le gérant est chargé de la gestion de la coopérative et de l'exécution des décisions du conseil d'administration. Il tient sous sa responsabilité, la comptabilité de la coopérative, dresse les inventaires et les comptes. Il exerce les pouvoirs sous le contrôle et la supervision du conseil d'administration qu'il représente dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés.

CHAPITRE III :

DISPOSITIONS SPECIQUES A LA PROMOTION IMMOBILIERE,

Article 20

Les coopératives d'habitat exercent l'activité de promotion immobilière pour leurs membres. A ce titre, elles réalisent et/ ou gèrent des projets immobiliers ou d'amélioration de l'habitat à l'intention exclusive de leurs membres. La réalisation d'un projet immobilier est la raison principale de la création d'une coopérative d'habitat. Pour cela, la formulation et la présentation dudit projet immobilier est un préalable qui est placé sous l'assistance technique des services du Secrétariat d'Etat chargée du Logement.

Article 21

L'élaboration du projet immobilier se fait sur la base d'un document de présentation qui sert à la création de la coopérative et qui a pour objectif de déterminer les bases minimales d'entente autour desquelles les adhérents sont rassemblés. Ce document sommaire doit traiter des points suivants

-
- le choix du terrain (si cela est possible), son emplacement et sa superficie, l'origine du terrain : domanial, privé ...
 - le type d'habitation à réaliser : maison individuelle, immeuble, etc.
 - l'estimation du projet
 - la capacité financière des membres et les échéances de versement
 - le mode de réalisation du projet (peut être changé ultérieurement): par l'intermédiaire d'une entreprise du bâtiment, par la coopérative elle-même ou bien par le recours à un tâcheron ; etc...

Article 22

Les projets immobiliers des coopératives d'habitat sont élaborés et réalisés en adéquation avec les capacités financières des membres qui en sont bénéficiaires.

Article 23

Les coopératives d'habitat en fonction des niveaux de revenu des membres sont classées en deux catégories : catégorie A pour les coopératives d'habitat social dont les membres ont des revenus inférieurs à 100 000 FDJ ; catégorie B pour les coopératives d'habitat économique dont les membres ont des revenus supérieurs à 100 000 FDJ.

Article 24

Sur la base du document de présentation décrit à l'article 20 du présent décret, l'élaboration et l'approbation des projets immobiliers obéit généralement aux étapes qui suivent : l'identification, la demande ou l'acquisition d'un terrain

-
- l'élaboration des dossiers techniques d'aménagement foncier ou de construction conformément aux textes en vigueur sur la promotion immobilière
 - le dépôt et validation du projet immobilier.

Article 25

Pour la réalisation d'un projet immobilier, les coopératives d'habitat doivent préalablement requérir auprès du Secrétariat d'Etat en charge du Logement l'approbation dudit projet immobilier conformément aux textes en vigueur sur la promotion immobilière. La notification de l'approbation des projets immobiliers précise le classement du projet suivant les standings autorisés.

Article 26

Les projets immobiliers des coopératives d'habitat doivent programmer la production de logements sociaux ou de standing dont le nombre est compris entre dix (10) et cinquante (50) unités de logements. Outre cette disposition, les projets immobiliers des coopératives d'habitat devront être conformes aux textes en vigueur sur la promotion immobilière de manière générale et particulièrement sur les textes concernant le logement social et économique.

Article 27

Les coopératives d'habitat sont responsables du montage financier ainsi que de la mobilisation des financements nécessaires à la réalisation du projet immobilier. Pour cela elles peuvent envisager

- un autofinancement ou financement interne portant sur l'ensemble ou sur une partie des ouvrages à réaliser
 - un financement externe avec le concours d'une institution financière. En général, cette deuxième possibilité requière un apport préalable qui peut nécessiter une part d'autofinancement.
-

Article 28

Dans le montage financier, la coopérative peut solliciter en plus de l'épargne des adhérents, des apports en nature (terrain, matériel ou en temps de travail). Les coopératives offrent en outre une personnalité morale appropriée pour solliciter le concours d'autres partenaires ou organisme d'assistance. Dans le cas des regroupements professionnels, les employeurs peuvent être mis à contribution.

Article 29

La coopérative d'habitat est garante de la bonne exécution des obligations mises à sa charge et à la charge des personnes avec lesquelles elle a traité dans le cadre de son projet immobilier. Pour ce faire, elle 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.

Article 30

La coopérative d'habitat doit engager, au bénéfice de ses membres, sa responsabilité civile en matière immobilière. Elle est tenue, à ce titre, d'exiger de ses maîtres d'oeuvre, entrepreneurs et autres partenaires, toutes les garanties et assurances légalement requises.

CHAPITRE IV : AVANTAGES ACCORDES AUX COOPERATIVES D'HABITAT

Article 31

Les coopératives d'habitat comme toute autre coopérative peuvent prétendre aux avantages notamment fiscaux contenus dans la Loi n°16/AN/13/7èmeL fixant le statut général des coopératives en République de Djibouti.

Article 32

Les coopératives d'habitat régulièrement constituées conformément à la Loi n°13/AN/13/7èmeL fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière peuvent bénéficier des avantages et encouragements de l'Etat prévus par le Code des Investissements pour la réalisation de leurs projets de construction de logements.

Article 33

Les coopératives d'habitat de catégorie A, pour la réalisation de projets immobiliers à caractère " social ", outre les avantages cités ci-dessus, 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.

Article 34

Le présent décret sera publié au Journal Officiel de la République de Djibouti. Ses dispositions entrent en vigueur dès la date de signature. Le Ministre de l'Intérieur, le Ministre du Budget, le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement et la Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement, chargée du Logement sont chargés de son exécution, chacun en ce qui le concerne.

*Le Président de la République
chef du Gouvernement*

ISMAÏL OMAR GUELLEH