

Loi

Générale

modern

Loi n° 68/AN/83/1re L modifiant et complétant les délibérations n° 487/60 L du 24 mai 1968 et n° 39/80 L du 27 mai 1974 portant création d'un cahier des charges applicable aux aliénations de gré à gré de parcelles de terrains du domaine privé de l'État et portant création d'un cahier des charges spécial applicable aux anciens quartiers et à Balbala compris dans le PDUD.

n° 68/AN/83/1re L

Ministère
ASSEMBLÉE NATIONALE

Date de publication
17 octobre 1983

Numéro JO
n° 7 du 30/07/1984

Date du numéro
30 juillet 1984

INTRODUCTION

L'ASSEMBLÉE NATIONALE A ADOPTÉ LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

VISAS

L'ASSEMBLÉE NATIONALE A ADOPTÉ LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT : VU les lois constitutionnelles n°LR/77-001 et LR/77.002 du 27 juin 1977

VU l'ordonnance n°LR/77-008 en date du 30 Juin 1977

VU le décret no 82-041/PRE du 5 juin 1982 portant nomination des membres du gouvernement

Vu le décret du 1er mars 1909 portant organisation de la propriété foncière de l'État

VU le décret du 29 juillet 1942 organisant le domaine privé de l'État, l'arrêté d'application du 8 décembre 1925

VU le décret du 25 juillet 1929 relatif à l'aliénation de gré à gré des terres domaniales dans le territoire

VU la délibération n°487/6e L du 24 mai 1968 portant création d'un cahier des charges applicable aux aliénations de gré à gré de parcelles de terrains du domaine privé de l'État, complété par délibération no 39/8e L du 27 mai 1974.

TEXTE INTÉGRAL

Article 1er

Le cahier des charges applicable aux aliénations de gré à gré des parcelles de terrains du domaine privé créé par les délibérations nos 487/6o L du 24 mai 1968 et 39/8o L du 27 mai 1974, ne s'applique pas aux aliénations des parcelles de

terrains sises à Balbala et aux anciens quartiers compris dans le plan de développement urbain de la ville de Djibouti et est remplacé par le cahier des charges figurant en annexe.

Article 2

Sont approuvés les plans de l'ensemble annexés au présent cahier des charges définissant

- le tracé de la Voirie
- le parcellaire, les réseaux de drainage
- la destination finale des différentes zones (habitations ou équipements)
- les espaces verts et les espaces de jeu
- le secteur d'opération pilote pour la construction des logements à base de matériaux locaux.

Toutefois les emprises des avenues 26, Nasser et de la rue des Issas restent respectivement à 28 mètres, 40 mètres et 19 mètres.

Article 3

Par dérogation aux dispositions de l'article n° 31-11 de la délibération n° 67-521 du 3 janvier 1967, le président de la République est habilité à aliéner de gré à gré par « cession à l'amiable » les parcelles de terrains sises à Balbala et aux anciens quartiers compris dans le plan de développement urbain dans les conditions déterminées par le cahier des charges ci-annexé.

Article 4

Le conservateur de la Propriété foncière procédera au nom de l'État et sur réquisition du chef de service des Domaines aux formalités d'immatriculation des terrains suscités.

Article 5

Les délibérations no 487/6e L du 24 mai 1968 et n° 39/8e L du 27 mai 1974 demeurent applicables aux parcelles non comprises dans les secteurs d'intervention du plan de développement urbain de la ville de Djibouti.

Article 6

Par dérogation de l'arrêté n° 73-1580/SG/CG du 31 octobre 1973, une procédure exceptionnelle d'autorisation de construire applicable pour la transformation des constructions en matériaux provisoires et en matériaux en dur sera instituée pour les secteurs d'intervention du plan de développement urbain de la ville de Djibouti.

Article 7

La présente loi sera publiée au « Journal officiel » de la République de Djibouti, dès sa promulgation.

MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT

VILLE DE DJIBOUTI

Cahier des charges applicables aux anciens quartiers (1 à 7) et Balbala

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier – 1: Objet du cahier des charges :

Le présent cahier des charges a pour objet la définition des règlements de construction particuliers, applicables aux anciens quartiers (quartiers numérotés de 1 à 7) et à Balbala, dans le cadre de l'exécution du programme du projet de développement urbain de Djibouti.

Il définit également les modalités d'acquisition des parcelles par les particuliers.

Article premier – 2 : Délimitation des anciens quartiers (1 à 7) :

les anciens quartiers sont délimités

- au nord, par l'avenue de Brazzaville
- à l'est, par le boulevard de Gaule
- au sud, par la voie type E
- à l'ouest, par le boulevard Cheikh Osman prolongé par la route d'Arta.

Ils couvrent une superficie de 97 hectares, y compris la Voirie, les grands équipements et les espaces libres.

Article premier – 3 : Délimitation du secteur de Balbala :

l'agglomération de Balbala est délimitée :

au nord-est, par la route de Doraleh

- à l'est et au sud, par la route d'Arta
- à l'ouest, par une ligne directe partant de l'emplacement des bâches à eau du module sud jusqu'à la route de Doraleh, au niveau de Gaan-Maan (module centre national).

Elle couvre une superficie totale de 300 hectares.

Article premier – 4 : Plans d'ensemble :

les plans d'ensemble annexés au présent cahier des charges définissent

- le tracé de la Voirie et les emprises des voies
- le parcellaire et les réseaux de drainage
- la destination finale des différentes zones (habitations ou équipements)
- les espaces verts et les espaces de jeu
- le secteur de l'opération pilote » pour la construction des logements à base de matériaux locaux.

Article premier -5 : Plans types d'habitation et de construction :

Les constructions édifiées sur ces secteurs doivent être conformes aux règles de l'art et aux normes de construction applicables en République de Djibouti.

Les bénéficiaires des parcelles situées dans le périmètre d'intervention du Projet de Développement urbain de Djibouti (PDUD) peuvent solliciter une autorisation de construire dont la procédure simplifiée est annexée à ce cahier des charges. Ils doivent, toutefois, respecter scrupuleusement

- le style de construction avec mur d'enceinte et une cour intérieure
- une surface d'occupation au sol ne dépassant pas 70 % de la surface totale de la parcelle.

Les bénéficiaires de parcelles situées en dehors du périmètre d'intervention du PDUD se conformeront aux dispositions de l'actuelle procédure du permis de construire définies par l'arrêté n° 73-1580 / SG /CG du 30 octobre 1973.

TITRE II

VOIRIES ET ESPACES COMMUNS

Article 2

1: Espaces communs : L'aménagement de la Voirie, des espaces communs (aires de jeux, de stationnement, espaces plantés...) sera exécuté par les soins de l'administration.

Article 2 – 2 : Propriété et servitudes :

Les équipements des anciens quartiers et de Balbala sont propriété de l'État. Leur réalisation et leur entretien resteront de la compétence de l'administration.

Les propriétaires de parcelles ont la jouissance de ces aménagements, à charge pour eux de ne pas porter atteinte à l'État ou à la propriété de ceux-ci.

TITRE III

MODALITES D'ACCESSION

A LA PROPRIÉTÉ ET A LA CONSTRUCTION

Article 3 – 1 : Agrément des projets :

En vue d'accélérer l'acquisition foncière par les habitants des secteurs considérés, la « cession à l'amiable » est retenue pour la simplification de la procédure. La mise en application de cette procédure résulte de l'approbation préalable de l'ensemble des documents-plans, cahier des charges, règlements des secteurs ou quartiers concernés par

- le Comité Consultatif d'Urbanisme
- le Comité de Suivi du PDUD pour la partie concernant son champ d'intervention
- la Commission de la Propriété foncière
- le Conseil des Ministres
- l'Assemblée nationale
- enfin, promulgation de la loi par le président de la République, chef du gouvernement.

Article 3 – 2 : Modalités d'acquisition :

Hormis la dérogation à la loi introduite dans le cadre du PDUD, l'aliénation des terrains domaniaux demeure assujettie aux dispositions de la délibération n° 487/6e L du 24 mai 1968, modifiée par la délibération n° 39/8e L du 27 mai 1974.

Article 3 – 2 a : Cas des parcelles occupées :

Balbala et anciens quartiers :

le candidat à l'acquisition d'une parcelle, doit apporter au service des domaines les preuves incontestées de la possession des constructions existantes, certifiées par le district.

Article 3

2 b: Cas des nouvelles parcelles :

Balbala

- le candidat à l'acquisition d'une parcelle vacante doit
- être de nationalité djiboutienne
- avoir un revenu mensuel inférieur à 100.000 FD
- ne pas être propriétaire d'un autre logement.

Article 3 – 2 c : Pour tous les cas, le candidat, après l'accord de la Commission de la Propriété foncière, acquiert auprès du service des Domaines la côte altimétrique et les alignements à respecter.

Le postulant paie les droits afférents au terrain au service des domaines et requiert l'immatriculation de sa parcelle.

La vente devient effective le jour du paiement.

Le service des domaines procède au bornage de la parcelle après avoir notifié la côte de remblai et en assure le contrôle.

Article 3

-3 : Prix actuel du terrain au mètre carré :

QUARTIERS	EMPLACEMENT	PRIX DU TERRAIN
1		

	place Harbi et alentours ancien abattoir avenue Cheikh Houmed (avenue 13) reste du quartier.	2.500 FD)2.500 FD)1.500 FD) + 400 FD/m21.200 FD)
2	boulevard de Gaule avenue Cheikh Houmed (avenue 13) reste du quartier.	2.500 FD)1.500 FD) + 400 FD/m21.200 FD)
3	boulevard de Gaule avenue cheikh Houmed (avenue 13) avenue 26 reste du quartier.	2.500 FD)1.500 FD) + 1.700 FD/m21.500 FD)1.000 FD)
4	avenue Cheikh Houmed (avenue 13) rue des Issas avenue 26 route d'Arta reste du quartier.	1.500 FD)1.500 FD)1.500 FD) + 400 FD/m21.500 FD)1.000 FD)
5	boulevard de Gaule avenue 26 avenue Nasser reste du quartier.	2.500 FD)1.500 FD)1.500 FD) + 1.700 FD/m21.000 FD)
6	rue des Issas avenue Nasser reste du quartier.	1.500 FD)1.500 FD)+ 1.700 FD/m21.000 FD)
7	avenue Nasser boulevard Guelleh Batal reste du quartier.	1.500 FD)1.500 FD)+ 400 FD/m21.000 FD)
7(bis)		1.000 FD) + 400 FD/m2
Ambouli	route circulaire reste du quartier.	1.500 FD)1.000 FD) + 400 FD/m2
Balbala	route d'Arta route de Doraleh, y compris la ligne de crête du plateau reste du quartier.	1.000 FD)1.000 FD) } 500 FD / m2300 FD)

Article 3 – 3 a : Mode de recouvrement du coût du PDUD :

Le mode de recouvrement principal du coût du PDUD envisagé est la vente des parcelles.

Le propriétaire de la construction en planches dispose d'un délai de trois ans.

A défaut de déposer le dossier dans un délai d'un an après promulgation du présent texte, chaque propriétaire de construction existante devra acquitter annuellement une redevance domaniale fixée forfaitairement à 10 fois le prix du mètre carré du terrain.

Si le paiement du prix du terrain n'est pas intervenu dans un délai de trois ans après la promulgation du présent texte, le propriétaire de la construction existante est déchu de tous ses droits sur la concession, sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation de la part de l'État.

Dans ce dernier cas, l'occupant locataire éventuel de la parcelle disposera du droit de préemption pour acquérir à son profit ladite parcelle, qu'il devra exercer dans un délai d'un an.

Toutefois, le propriétaire de la construction existante pourra récupérer, à ses frais, tous les éléments de la construction existant sur ce terrain après avoir donné un préavis de 6 mois au locataire qui devra se situer dans le même délai de trois ans qui lui permet d'accéder à la propriété.

Article 3 – 3 b : Cession :

Aucun titre foncier obtenu conformément à la procédure décrite ci-dessus ne peut être aliéné ou cédé par donation sans la réalisation de la construction.

Toutes les transactions immobilières citées ci-dessus sont soumises à l'ordonnance n° 79-002/PR du 11 janvier 1979.