UNION DES COMORES

Unité – Solidarité – Développement

ASSEMBLEE DE L'UNION

LOI N°17-001/AU
PORTANT PROMOTION IMMOBILIERE EN UNION DES COMORES

Conformément aux dispositions de l'Article 19 de la Constitution de l'Union des Comores du 23 Décembre 2001, l'Assemblée a délibéré et adopté la loi dont la teneur suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article Premier. La présente loi a pour objet de régir l'activité de promotion immobilière en Union des Comores.

Article 2. L'emphytéose est un bail de longue durée de dix-huit ans au moins et de quatre vingt dix neuf ans au plus.
L'emphytéose passée avec l'Union des Comores a pour effet de conférer au contractant un droit de jouissance sur les terres du domaine foncier national avec droit de propriété des installations et ouvrages réalisés par lui.

La promotion immobilière consiste à réaliser ou à faire réaliser :
- les opérations d'urbanisme et d'aménagement définies par le code de l'urbanisme et de la construction en Union des Comores ;
- l'édification, l'amélioration, la réhabilitation ou l'extension de constructions sur des terrains aménagés.

Les produits fonciers et immobiliers issus des opérations d'urbanisme et de construction sont destinés à la vente.

Le promoteur immobilier est toute personne physique ou morale de droit public ou privé agréée qui réalise l'une ou plusieurs des activités visées à l'alinéa ci-dessus du présent article.

Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite "Promoteur immobilier" s'oblige envers une autre personne appelée maître d'ouvrage, à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat de promotion immobilière.
La vente d'immeuble à construire peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble et produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.
Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur dans un organisme habilité à cet effet.
Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions y existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.
Le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le bail à réhabilitation est le contrat par lequel le promoteur immobilier appelé preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature en vue de louer cet immeuble pendant la durée du bail. Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

Le logement social est un logement décent, offrant un minimum de fonctionnalité, de sécurité, de confort et d'hygiène. Il est produit avec l'appui de l'Etat.

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, d'éclairage, de salubrité, d'accès facile à l'eau potable.

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 de logements sociaux au profit de leurs membres.

TITRE II : FORMES D'EXERCICE DE L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE

Article 3. L'activité de promotion immobilière est exercée par les personnes physiques ou morales.

Article 4. L'Union des Comores, les îles autonomes et les collectivités territoriales interviennent dans l'exercice de l'activité de promotion immobilière à travers ses établissements publics.

Article 5. Les personnes physiques exercent l'activité de promotion immobilière à titre individuel.
Les personnes morales de droit privé exerçant l'activité de promotion immobilière peuvent revêtir les formes suivantes
- société unipersonnelle ;
- société anonyme ;
- société à responsabilité limitée ;
- coopérative d'habitat.

TITRE III : DES MODES D'ACCES AUX TERRES DU DOMAINE FONCIER NATIONAL POUR LA PROMOTION IMMOBILIERE

Article 6. L'acquisition en pleine propriété des terres du domaine foncier national et le bail emphytéotique constituent les modes d'accès aux terres du domaine foncier national par les personnes physiques ou morales de droit public ou privé exerçant l'activité de promotion immobilière.

Article 7. Toute personne physique ou morale de droit public ou privé désirant acquérir une terre du domaine foncier national en pleine propriété pour la réalisation d'un programme immobilier est tenue d'en faire la demande auprès du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction à laquelle est jointe un projet immobilier approuvé par celui-ci.
Après instruction de la demande visée à l'alinéa 1er du présent article par les services techniques compétents du ministère en charge de l'urbanisme et de la construction, celle-ci est transmise au ministère en charge du domaine foncier national pour l'établissement du titre de propriété.
Les éléments constitutifs et la procédure d'approbation du projet immobilier sont précisés par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.

Article 8. Toute personne physique ou morale de droit public ou privé désirant acquérir une terre du domaine foncier national pour l'exercice de l'activité de promotion immobilière peut passer avec l'Union des Comores une emphytéose.

Cependant, les constructions réalisées sous emphytéose ne peuvent être vendues.
La personne physique ou morale de droit privé cocontractante ne saurait prétendre à l'acquisition en pleine propriété des terres cédées.
Pendant la durée du bail, la personne physique ou morale de droit privé cocontractante dispose d'un droit de propriété sur les immeubles réalisés.
En fin de bail, ceux-ci deviennent la propriété de l'Union des Comores.

Article 9. Outre les deux modes d'accès aux terres du domaine foncier national prévus à l'article 6 ci-dessus, les promoteurs immobiliers peuvent acquérir, pour l'exercice de leur activité, des terres par achat.

TITRE IV : RESPONSABILITES DES PARTIES AU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE

CHAPITRE 1 : RESPONSABILITES GENERALES

Article 10. Le promoteur immobilier est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître d'ouvrage.

Article 11. Il est notamment responsable de plein droit envers le maître d'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le promoteur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 12. Le contrat de promotion immobilière confère au promoteur immobilier le pouvoir de conclure les contrats, de réceptionner les travaux, de liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître d'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.
Toutefois, le promoteur immobilier n'engage le maître d'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.
Le maître d'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention.

Article 13. Le promoteur immobilier ne peut se substituer un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître d'ouvrage sans l'accord de celui-ci.
Si avant l'achèvement du programme le maître d'ouvrage cède des droits qu'il a sur celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, activement et passivement, dans l'ensemble du contrat.
Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

Article 14. La mission du promoteur immobilier ne s'achève à la livraison de l'ouvrage que si les comptes de construction ont été définitivement arrêtés entre le maître d'ouvrage et le promoteur, le tout sans préjudicier aux actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître d'ouvrage contre le promoteur immobilier.

Article 15. Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens de l'une ou l'autre partie au contrat de promotion immobilière n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

CHAPITRE 2 : RESPONSABILITES PARTICULIERES DANS LA VENTE D 'IMMEUBLE A CONSTRUIRE

Article 16. La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.
Si la vente a été assortie d'un mandat spécifique, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.
Ces dispositions s'appliquent par ailleurs à toute mutation volontaire ou forcée entre vifs ou pour cause de décès.

Article 17. Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé des vices apparents de construction, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai de six mois après la prise de possession par l'acquéreur. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Article 18. Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, aux obligations dont les ingénieurs, architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage, par un contrat de louage d'ouvrage, sont eux-mêmes tenus.
Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages.

Article 19. L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans suivant la nature desdits vices et suivant l'usage du lieu où la vente a été conclue.

Article 20. Le promoteur immobilier est tenu dans le cas d'immeuble collectif, d'établir un règlement de copropriété conforme aux textes en vigueur définissant le statut de la copropriété ainsi qu'un état descriptif de division de l'immeuble.

CHAPITRE 3 : RESPONSABILITES PARTICULIERES DANS LE BAIL A REHABILITATION

Article 21. L'amélioration, la réhabilitation ou l'extension de constructions sur des terrains aménagés par un promoteur immobilier est soumise aux dispositions du présent chapitre.

Article 22. Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier sur l'immeuble, objet du bail à réhabilitation.
Toutefois, ce droit réel immobilier ne peut être cédé que s'il porte sur la totalité de l'immeuble loué.
Le promoteur immobilier cédant demeure garant de l'exécution du bail par le cessionnaire.

Article 23. Le droit réel du preneur peut être hypothéqué ou saisi dans les normes prescrites pour la saisie immobilière.

Article 24. Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de douze ans et ne peut être prolongé par tacite reconduction.
Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer au bailleur l'immeuble loué en bon état de location et d'occupation.
Les améliorations réalisées sur l'immeuble bénéficient au bailleur sans indemnisation.

TITRE V : CONDITIONS DE REALISATION DU LOGEMENT SOCIAL

Article 25. Le logement social est réalisé en adéquation avec les capacités économiques du bénéficiaire par :
- l'Union des Comores, les îles autonomes ou les offices communaux de promotion immobilière et/ou foncière ;
- les promoteurs immobiliers ;
- les coopératives d'habitat ;
- toute personne physique auto constructeur avec le concours direct ou implicite de l'Union, des îles autonomes ou des collectivités territoriales.

Article 26. A l'exception des coopératives d'habitat, le logement social est produit pour le compte de l'Union des Comores, des iles autonomes ou des collectivités territoriales en vue de favoriser l'accès au logement des couches sociales à revenus intermédiaires et faibles.

Un décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction précise les caractéristiques techniques du logement décent et les conditions d'accès au logement social.

Article 27. Les coopératives d'habitat produisent les logements sociaux au profit de leurs membres.

TITRE VI : AVANTAGES ACCORDES AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

CHAPITRE 1 : AVANTAGES COMMUNS ACCORDES AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

Article 28. Les promoteurs immobiliers agréés bénéficient des garanties générales et des avantages prévus par les textes en vigueur.

CHAPITRE 2 : AVANTAGES DECOULANT DE LA REALISATION DE LOGEMENT SOCIAL

Article 29. Les sociétés de promotion immobilière de droit public ou privé, qui s'investissent dans la réalisation de logement social, en sus des avantages communs prévus au chapitre 1 du présent titre bénéficient d'avantages particuliers et d'avantages spécifiques.

Section 1 : Avantages particuliers accordés aux promoteurs immobiliers et aux coopératives d'habitat

Article 30. Les avantages particuliers dont peuvent bénéficier les sociétés de promotion immobilière de droit public ou privé, pour la réalisation de logements sociaux sont :
- la minoration du prix du terrain du domaine foncier de l'Union des Comores, des îles autonomes ou des collectivités territoriales ;
- la cession définitive de parcelles viabilisées assorties d'une clause de préemption au profit de l'Union des Comores, des îles autonomes ou des collectivités territoriales ;
- l'exonération du paiement des frais d'enregistrement des actes.

Article 31. La minoration du prix du terrain du domaine foncier de l'Union des Comores, des îles autonomes ou des collectivités territoriales revue à l'article 30 ci-dessus varie en fonction du lieu d'investissement et est dégressive en fonction de l'importance des villes.

Article 32. Les coopératives d'habitat bénéficient des avantages particuliers suivants :
- la cession définitive de parcelles viabilisées assorties d'une clause de préemption au profit de l'Union des Comores, des îles autonomes ou des collectivités territoriales ;
- l'octroi de prêts à taux négocié.

Section 2 : Avantages spécifiques accordés aux promoteurs immobiliers

Article 33. Les promoteurs immobiliers, pour la réalisation de logements sociaux, bénéficient d'avantages spécifiques notamment fiscaux pour l'importation des principaux matériaux de construction.
Ces avantages fiscaux sont fixés, chaque année, dans la loi de finances et tiennent compte des fluctuations économiques des coûts des principaux matériaux de construction du moment.
La liste des principaux matériaux de construction est précisée par arrêté conjoint des ministres en charge de l'urbanisme et de la construction, des finances et du commerce.

Article 34. Les avantages spécifiques sont accordés aux promoteurs immobiliers pour la période de réalisation de leur projet immobilier.

Article 35. L'éligibilité aux avantages cités aux articles 30 et 33 ci-dessus est subordonnée au respect par le promoteur immobilier du pourcentage de logements sociaux à réaliser déterminé par les ministres en charge de l'urbanisme et de la construction, de l'action sociale, des collectivités territoriales et des finances.
Un décret pris en Conseil des ministres détermine les modalités d'attribution de ces avantages.

CHAPITRE 3 : SANCTIONS

Article 36. Le non respect par le promoteur immobilier des dispositions des textes en vigueur en matière de promotion immobilière, entraîne le retrait de l'agrément et la suspension des avantages qui lui sont accordés sans préjudice des poursuites judiciaires.

Article 37. Le retrait de l'agrément est prononcé par arrêté du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction.
La suspension des avantages accordés au promoteur immobilier est prononcée par arrêté conjoint du ministre en charge de l'urbanisme et de la construction, des finances et du commerce.

TITRE VII : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 38. Les promoteurs immobiliers exerçant déjà en Union des Comores disposent d'un délai d'un an pour se conformer aux dispositions de la présente loi pour compter de sa date de promulgation.

Article 39. La présente loi abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Article 40. La présente loi sera exécutée comme loi de l'Union.

Délibérée et adoptée en Séance Plénière
du 03 Juin 2017

Les Secrétaires,

ABDALLAH Ahamadi

SOIFFA Ousseni

Le Président de l'Assemblée de l'Union,

DR Abdou OUSSENI