

## Djibouti

# Organisation du domaine privé de l'État

Loi n°173/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991

[NB - Loi n°173/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991 portant organisation du domaine privé de l'État

*Par application de la loi n°178/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991, le Champ d'application des lois relatives au régime foncier, domaine public de l'État n°171/AN/91, domaine privé de l'État n°173/AN/91, Propriété Foncière n°177/AN/91, Expropriation n°172/AN/91, est limité au périmètre urbain de l'agglomération de la ville de Djibouti.]*

**Art.1.-** Font partie du domaine privé de l'État :

- Les terres vacances et sans maître.
- Les terres acquises par lui ou provenant de donations, héritages, ou de toutes autres manières reconnues par la loi.

**Art.2.-** Les terrains du domaine privé se répartissent en deux catégories :

- Les terrains urbains qui sont ceux désignés comme tels par la réglementation en vigueur,
- Les terrains ruraux qui sont tous les autres.

**Art.3.-** L'aliénation des terrains domaniaux de l'État est soumise aux règles ci-après :

- les terres acquises par l'État, de quelque manière que ce soit, déjà mises en-valeur et dûment immatriculées, sont soumises à la réglementation de droit commun en matière de propriété et de contrats ;
- les terres vacantes et sans maître, et de manière générale, toutes les terres non immatriculées ou non mises en valeur, peuvent être, en vertu des dispositions des articles 4 et suivants du présent texte :
  - après immatriculation préalable au nom de l'État : cédées de gré à gré ou par adjudication publique, s'il s'agit de terrains urbains à usage de construction ; concédées à titre provisoire, s'il s'agit de terrains urbains à usage industriel ou agricole ou de terrains ruraux ; affectées gratuitement à des établissements publics ;
  - avant immatriculation au nom de l'État ; être l'objet de permis d'occupation provisoire, s'il s'agit de terrains urbains à usage de construction ou d'autorisation d'exploiter s'il s'agit de terrains agricoles.

### Titre 1 - Terrains urbains

**Art.4.-** Les lots de terrains urbains propres à la construction, après immatriculation préalable au nom de l'État, peuvent être cédés à titre onéreux ou gratuit, de gré à gré, par arrêté pris sur

proposition du ministre chargé des Domaines, sur avis de la commission foncière. A titre exceptionnel, les terrains sont cédés par voie d'adjudication publique lorsqu'un terrain mis en vente par l'administration reste six mois sans acquéreur à compter de sa date de mise en vente, ou lorsque les terrains à aliéner sont situés dans un lotissement ayant fait l'objet d'aménagements d'une qualité exceptionnelle.

**Art.5.-** Des parcelles de voies ou d'emplacements publics déclassés conformément aux dispositions sur le domaine public, peuvent être cédées dans les conditions précisées à l'article précédent, aux propriétaires de terrains y attenants. Un délai de trois mois, à partir de l'arrêté de déclassement, est accordé à ces propriétaires riverains pour exercer leur droit de préemption sur ces parcelles. Si à l'expiration de ce délai de trois mois, les propriétaires riverains n'ont pas fait connaître leur intention d'user de leur droit de préférence, l'État peut disposer des parcelles comme il est dit à l'article 4.

**Art.6.-** Les clauses et conditions des cessions de terrains urbains consentis en vertu des dispositions des articles 4 et 5 ci-dessus, sont déterminées par un cahier des charges annexé à l'acte de cession et arrêté dans les mêmes formes.

**Art.7.-** Des lots de terrains urbains destinés à la culture, d'une superficie de un hectare au maximum, et destinés à l'industrie, d'une superficie de trois hectares au maximum, peuvent être concédés par arrêté pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des Domaines, à titre temporaire, moyennant le paiement d'une redevance fixée en fonction d'un barème arrêté par décret pris en Conseil des ministres, et selon les clauses et conditions déterminées dans chaque cas par l'acte de concession et le cahier des charges y annexé.

**Art.8.-** Le cahier des charges prévu aux articles 6 et 7 doit obligatoirement indiquer :

- a) que l'acquéreur ou le concessionnaire est tenu de l'observation des clauses générales prévues au présent texte ;
- b) qu'en cas de cession, le droit de propriété ne devient définitif qu'après l'expiration du délai fixé pour la mise en valeur, laquelle doit être dûment constatée par un procès-verbal établi par le service des Domaines, pour que le conservateur foncier puisse inscrire au Livre foncier le transfert du droit de propriété du nom de l'État à celui du concessionnaire ;
- c) les conditions précises et le délai de la mise en valeur ;
- d) en cas de cession, le prix du terrain et les modalités de paiement ; en cas de concession, le montant et les modalités de paiement de la redevance ;
- e) l'interdiction faite au cessionnaire ou au concessionnaire de céder à titre onéreux ou gratuit, ou de louer, la parcelle tant que la mise en valeur n'est pas faite, constatée, et le transfert du droit de propriété dûment inscrit au Livre foncier, sauf avec l'autorisation préalable de l'administration, arrêtée dans les mêmes formes que la cession ou la concession.

**Art.9.-** Des parcelles de terrain d'une superficie de mille mètres carrés au maximum, peuvent être affectées à titre gratuit, par arrêté pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des Domaines, à des établissements reconnus d'utilité publique, sous condition que les terrains ainsi affectés ne pourront être ni aliénés par les établissements affectataires, ni recevoir une autre affectation que celle prévue dans l'arrêté.

**Art.10.-** Le périmètre des centres urbains est fixé par décret pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre de l'Intérieur, sur avis du ministre chargé des Domaines ainsi que du ministre des Travaux publics et de l'Urbanisme.

Pour chaque centre urbain ainsi défini, le service des Domaines établit et tient à jour une carte foncière indiquant les terrains immatriculés au nom de personnes privées, ceux immatriculés au nom de l'État, ceux réservés du domaine public, ainsi que les terrains vacants et sans maître.

Un exemplaire de cette carte est communiqué au district dans le ressort géographique duquel se trouve le centre urbain concerné, un autre au ministère des Travaux publics et de l'Urbanisme. Dès la carte établie, le chef du service des Domaines engage, au nom de l'État, la procédure d'immatriculation des terrains vacants et sans maître, par lots aussi vastes que possible.

**Art.11.-** Les droits des tiers étant ainsi régulièrement purgés par cette procédure d'immatriculation, le service des Domaines peut, au nom de l'administration, mettre en vente les terrains ou les donner en concessions, ainsi qu'il est prévu au présent texte, en tenant compte du plan d'aménagement urbain s'il en existe un, ou, à défaut, après consultation du commissaire de la République du district et du ministère des Travaux publics et de l'Urbanisme, notamment pour l'élaboration du cahier des charges.

**Art.12.-** Lorsque les lots doivent être aliénés par vente aux enchères en vertu des dispositions de l'article 4 ci-dessus, l'adjudication a lieu au siège du district, par les soins, soit du chef de service des Domaines, soit du commissaire de la République agissant au lieu et place du précédent. Chaque lot comporte une adjudication spéciale avec mise à prix minima fixée par le cahier des charges. En cas de concurrence, il est attribué au plus fort et dernier enchérisseur. L'adjudication a lieu sous réserve que la cession soit approuvée par arrêté pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé des Domaines, après avis de la commission foncière.

**Art.13.-** Si le chef de service des Domaines ou le commissaire de la République agissant en son nom, n'a été saisi que d'une seule déclaration de participation aux enchères, celles-ci n'ont pas lieu et le lot est cédé directement à l'auteur de cette déclaration, suivant les conditions et le prix minimum fixés dans le cahier des charges pour l'adjudication. Cette dernière est également soumise à la procédure d'approbation par voie d'arrêté.

**Art.14.-** L'attribution en pleine propriété du lot cédé n'a lieu qu'après l'exécution de toutes les clauses et conditions prévues au cahier des charges, constatée par un rapport du chef du service des Domaines, ou du commissaire de la République agissant en son nom.

Au vu de ce rapport, la mutation du titre foncier au nom du cessionnaire est autorisée par arrêté pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des Domaines, après avis de la commission foncière.

**Art.15.-** La non-exécution des clauses et conditions prévues au cahier des charges entraîne ipso facto le retour du terrain libre de toutes charges, au domaine de l'État ; cette mesure fait l'objet d'un arrêté pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des Domaines, après avis de la Commission foncière.

En cas de circonstances exceptionnelles et indépendantes de sa volonté, l'adjudicataire ou le concessionnaire peut obtenir des délais supplémentaires du Ministre chargé des Domaines. Ceci est une faculté et non un droit.

**Art.16.-** Les conditions de remboursement du prix versé pour le terrain en cas de retour au domaine de l'État, sont fixées par le cahier des charges, ainsi que les retenues à effectuer sur ce remboursement au profit de l'État, à titre d'indemnité pour non exécution du cahier des charges.

**Art.17.-** Si des installations existent déjà sur le terrain, l'administration a le droit de les reprendre à dire l'expert. Si elle renonce à ce droit, un délai de trois mois est accordé à l'adjudicataire ou au concessionnaire évincé pour retirer lesdites installations, matériaux, etc.

A l'expiration de ce délai, l'administration devient propriétaire, et ce, sans indemnité.

**Art.18.-** En cas de décès, de faillite ou de liquidation judiciaire du concessionnaire ou de l'adjudicataire provisoire, les héritiers ou les créanciers devront être autorisés par le Ministre chargé des Domaines, à se substituer à celui-ci après production des titres authentiques constatant les droits des requérants à la succession ou à la liquidation. Ils doivent, s'ils ne sont pas présents, se faire représenter par un mandataire spécial, faisant élection de domicile en la République de Djibouti, dans un délai maximum d'une année, à partir du jour du décès ou de la mise en faillite ou en liquidation, faute de quoi, leurs droits devenus caducs, le terrain franc de toutes charges fait retour à l'État. Le mandataire est tenu d'achever la mise en valeur pour que ses mandants puissent obtenir le titre définitif de propriété.

**Art.19.-** Les terrains vacants et sans maître non encore immatriculés au nom de l'État et situés en dehors des zones couvertes par un plan de lotissement peuvent être concédés pour occupation provisoire, par le Commissaire de la République du District. A cette fin, celui-ci délivre un permis autorisant l'occupation immédiate et provisoire du terrain, aux risques et périls du demandeur qui n'est autorisé à y édifier que des constructions facilement démontables.

Le permis indique la surface à occuper, les obligations imposées à l'occupant, le montant de la redevance à acquitter et le délai de terrain, que ce soit à titre onéreux ou gratuit, et notamment de sous-louer un terrain ainsi occupé, sous peine de retrait du permis d'occuper.

**Art.20.-** Toute personne occupant dans ces conditions un terrain peut, si celui-ci est ultérieurement immatriculé au nom de l'État et mis en vente par le service des Domaines, obtenir par privilège spécial la cession du lot sur lequel elle est établie, au prix fixé par l'administration, et aux clauses et conditions du cahier des charges annexé à l'acte de cession, sous réserve que ladite cession soit autorisée par arrêté pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des Domaines, après avis de la Commission foncière. L'occupant doit indiquer, dans les quinze jours de la mise en vente du terrain, son intention d'acquérir celui-ci, auprès du chef du service des Domaines ou auprès du commissaire de la République du district.

**Art.21.-** Les concessions de terrains urbains destinés à la culture, par lots d'une superficie d'un hectare au maximum, et destinés à l'industrie, par lots de trois hectares au maximum, sont accordées ainsi qu'il est prévu à l'article 7 du présent texte, par arrêté du ministre chargé des Domaines pris en Conseil des ministres, à titre temporaire, moyennant le versement d'une

redevance et aux conditions déterminées dans chaque cas par l'acte de concession. Ainsi qu'il est prévu pour les terrains urbains, l'immatriculation est faite au nom de l'État et la mutation du titre foncier au nom du concessionnaire est autorisée selon les règles prévues à l'article 14 ci-dessus.

## **Titre 2 - Terrains ruraux**

**Art.22.-** Les terrains ruraux sont accordés sous forme de concessions provisoires par arrêté pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des Domaines, après avis de la Commission foncière.

**Art.23.-** Toute personne désirant un terrain rural adresse au ministre chargé des Domaines, par l'intermédiaire du commissaire de la République du district où se trouve situé le terrain, une demande indiquant ses noms et prénoms, ses lieux et dates de naissance, son domicile et le genre d'exploitation projeté. Un croquis indiquant la situation du terrain par rapport à des points déjà connus, la contenance approximative et les limites générales du terrain doit être joint à la requête.

Si la demande est faite au nom d'une société, une copie authentifiée des statuts de celle-ci et des pouvoirs du demandeur doit être jointe à la requête.

**Art.24.-** Le commissaire de la République du district établit alors, après consultation des services administratifs concernés, un cahier des charges dont les clauses sont basées tant sur l'exploitation projetée que sur les conditions locales. Il transmet alors le dossier au ministre chargé des Domaines qui, après avis du chef du service des Domaines, l'approuve avec ou sans modification.

Notification de la décision du ministre chargé des Domaines concernant les conditions auxquelles doit être subordonné l'octroi de la concession, est faite au demandeur qui fait connaître s'il accepte ces conditions.

**Art.25.-** L'accord préalable étant réalisé, le chef du service des Domaines rend publique la demande, tant par insertion au Journal officiel au dans un bulletin d'annonces légales, que par des affiches apposées en ses bureaux ; la demande est en outre affichée dans les bureaux du district dans lequel le terrain est situé.

**Art.26.-** Si le terrain n'est pas déjà immatriculé, le chef du service des Domaines engage à ce moment, au nom de l'administration, la procédure de l'immatriculation du terrain au nom de l'État.

Toute opposition non introduite dans les délais n'est pas recevable.

**Art.27.-** Durant les délais d'opposition, toute personne est admise à prendre connaissance du cahier des charges déposé au chef lieu du district et aux bureaux du service des Domaines, et à déposer, en l'un ou l'autre de ces bureaux, en même temps qu'une déclaration d'acceptation préalable du cahier des charges, une demande tendant à se voir attribuer le terrain soumis à l'enquête.

En ce cas, il est procédé à une adjudication entre les concurrents dans les conditions adoptées pour les lots urbains.

Cependant l'opposition faite par un concessionnaire qui n'a pas rempli les conditions imposées par le cahier des charges annexé à son acte de concession, que les délais soient ou non expirés, n'est pas recevable.

Chaque concurrent est informé de la date des enchères par le commissaire de la République du district dans le ressort duquel le terrain est situé. L'attribution du terrain est faite au plus fort et au dernier enchérisseur, sous réserve de l'approbation de la cession par arrêté pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé des Domaines, après avis de la Commission foncière. Le prix minimum de l'adjudication est celui fixé par le cahier des charges.

Seules peuvent prendre part à l'adjudication, les personnes ayant fait part, dans les délais prévus, au commissaire de la République du district, de leur intention de concourir pour l'attribution du terrain.

**Art.28.-** La concession d'un terrain rural est accordée par arrêté pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des Domaines, après avis de la Commission de la propriété foncière.

**Art.29.-** L'annulation d'un arrêté d'attribution d'une concession rurale est prononcée dans les mêmes formes.

**Art.30.-** Les attributions de terrains ruraux ne comprennent que la surface du sol les produits du sous-sol sont réservés.

Toutefois, les carrières de matériaux de construction sont comprises dans lesdites attributions.

**Art.31.-** Le domaine public de l'État (cours d'eau, voies de communication, etc.) qui borne un terrain rural ou qui se trouve englobé dans celui-ci, ne peut faire l'objet d'aucune appropriation particulière.

**Art.32.-** L'administration se réserve le droit de reprendre à tout moment le libre usage des terrains qui seraient nécessaires aux besoins des services de l'État et à tous les travaux d'utilité publique.

Cette reprise a lieu moyennant le remboursement du prix déjà versé sous forme de redevance, pour la surface reprise. Le montant de la redevance restant à payer annuellement est réajusté par l'administration au prorata de la surface demeurant concédée.

**Art.33.-** L'Administration se réserve également le droit de constituer des servitudes de passage auxquelles le concessionnaire est soumis sans indemnité.

**Art.34.-** Sous peine de déchéance de son droit, le concessionnaire est tenu de se conformer strictement aux clauses et conditions de l'acte de concession et du cahier des charges y annexé, pour la mise en valeur du terrain concédé.

**Art.35.-** Toute cession partielle ou totale, définitive ou temporaire, à titre onéreux ou gratuit, du droit de possession provisoire d'un terrain rural concédé, doit être autorisée au préalable

par arrêté pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des Domaines, après avis de la Commission de la propriété foncière.

Sans cette autorisation préalable, la cession entraîne de plein droit, le retrait du titre de concession ainsi que les pénalités pécuniaires prévues par le cahier des charges.

**Art.36.-** Les terrains ruraux sont attribués sous la réserve expresse des droits des tiers et sans garantie de contenance : en cas de recours, l'administration n'est tenue à aucune indemnité ni à aucune restitution de redevance à ce titre.

**Art.37.-** La mise en valeur doit être réalisée dans le délai fixé par le cahier des charges. A l'expiration de ce délai, la constatation, de l'état de l'exploitation est effectué par le chef du service des Domaines qui dresse un procès-verbal de ses opérations, ou par le commissaire de la République du district agissant en son nom. Ce procès-verbal est transmis au ministre chargé des Domaines.

**Art.38.-** Tout concessionnaire dont le terrain peut être considéré comme définitivement mis en valeur, peut demander à tout moment le constat de cette exécution des clauses et conditions de l'acte de concession et du cahier des charges y annexé.

**Art.39.-** La propriété des parcelles mises en valeur dans les conditions stipulées dans l'acte de concession et dans le cahier des charges y annexé, peut être accordée aux exploitants des concessions temporaires.

Toutefois, les parcelles ainsi acquises en pleine propriété par un exploitant ne peuvent dépasser une superficie de cent hectares et doivent être d'un seul tenant.

L'attribution des parcelles excédant cent hectares ne peut être faite que sous la forme d'un bail emphytéotique.

**Art.40.-** La mutation du titre foncier au nom du concessionnaire ayant satisfait ses obligations de mise en valeur, est autorisée par arrêté pris en Conseil des ministres, sur proposition du ministre chargé des Domaines, au vu du procès-verbal mentionné aux articles 32 et 33 ci-dessus.

**Art.41.-** La mutation du titre foncier au nom du concessionnaire, dûment autorisée, n'est opérée par le conservateur foncier que contre versement, dans les vingt jours qui suivent la notification de l'arrêté autorisant la cession définitive :

- a) du prix du terrain tel qu'il est stipulé au cahiers des charges ;
- b) d'une provision fixée à dix mille FDJ par hectare pour les travaux de délimitation, la somme ainsi versée venant en déduction du montant réel des frais de bornage et de levé du plan d'immatriculation ;
- c) des frais de timbre, d'enregistrement, de publicité, etc.. tels que prévus par la réglementation en vigueur.

**Art.42.-** Le prix des terrains ruraux est basé sur les circonstances locales, et notamment la situation du terrain par rapport aux moyens d'évacuation des produits, ainsi que des ressources en eau.

**Art.43.-** Tout titre d'attribution d'un terrain rural est inscrit sur un registre spécial tenu par le Chef du Service des Domaines, et est soumis à la formalité de l'enregistrement.

**Art.44.-** Les dispositions édictées en l'article 18 en cas de décès de faillite ou de liquidation judiciaire du concessionnaire ou de l'adjudicataire provisoire pour les lots urbains, sont applicables aux terrains ruraux.

**Art.45.-** Toutes les contestations entre l'administration et les concessionnaires sont soumises à la juridiction administrative.

### **Titre 3 - Dispositions générales**

**Art.46.-** Les dispositions antérieures relatives à la gestion du domaine privé de l'État, notamment le décret du 29 juillet 1924, tel que modifié et complété par les textes subséquents, ainsi que ses textes d'application, de même que toutes les dispositions contraires à celles de la présente loi, sont abrogées.

**Art.47.-** Les concessions de terrains accordées pour trente ans à titre renouvelable en vertu des dispositions de l'arrêté du 1er décembre 1885, ne pourront être renouvelées qu'on application des dispositions de la réglementation relative au domaine privé de l'État.

Toutes les dispositions de l'arrêté du 1er décembre 1885 sont donc abrogées. A titre transitoire, elles demeurent applicables aux concessions trentenaires actuellement accordées jusqu'au jour de leur échéance.

**Art.48.-** La définition des champs d'application de la présente loi fera l'objet d'une loi proposée par le Ministre chargé des Domaines.

**Art.49.-** La présente loi sera enregistrée et publiée u journal officiel de la République de Djibouti, dès sa promulgation.