

Loi N° 006/AN/18/8ème L modifiant et complétant la Loi n°177/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991 portant organisation de la propriété foncière.

**L'ASSEMBLEE NATIONALE A ADOPTE
LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE
LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :**

VU La Constitution du 15 septembre 1992 ;
VU La Loi Constitutionnelle n°134/AN/06/5ème L du 02 février 2006 portant révision de la Constitution ;
VU La Loi Constitutionnelle n°215/AN/08/5ème L du 19 janvier 2008 portant révision de la Constitution ;
VU La Loi Constitutionnelle n°92/AN/10/6ème L portant révision de la Constitution du 21 avril 2010 ;
VU La Loi n°177/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991 portant organisation de la propriété foncière ;
VU La Loi n°171/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991 portant fixation et organisation du domaine public ;
VU La Loi n°172/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991 règlement de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
VU La Loi n°173/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991 portant organisation du domaine privé de l'Etat ;
VU La Loi n°117/AN/15/7ème L du 16 février 2016 portant modification de la Loi n°177/AN/91/2ème L du 10 octobre 1991 portant organisation de la propriété foncière ;
VU La Loi n°152/AN/02/4ème L du 31 janvier 2002 portant Code de la famille ;
VU La Loi n°134/AN/11/6ème L du 1er août 2012 portant adoption du code de commerce ;
VU La Loi n°53/AN/14/7ème L du 23 juin 2014 portant organisation du ministère du budget ;
VU Le Décret n°2016-109/PRE du 11 mai 2016 portant nomination du Premier Ministre ;
VU Le Décret n°2016-110/PRE du 12 mai 2016 portant nomination des membres du Gouvernement ;
VU Le Décret n°2016-148/PRE du 16 juin 2016 fixant les attributions des Ministères ;
VU La Circulaire n°79/PAN du 05/04/18 portant convocation de la 2ème Séance publique de la 1ère Session Ordinaire de l'année 2018 ;

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 27 Mars 2018.

Article 1er : La présente Loi a pour objet de modifier et de compléter certaines dispositions de la loi relative à l'organisation de la propriété foncière et vise à l'amélioration du climat des affaires en République de Djibouti, et ce afin d'assurer à la fois la sécurité des titres de propriété et la célérité de leur délivrance. Elle édicte de nouvelles règles à suivre, en vue de simplifier et de raccourcir la procédure et le délai des opérations de transfert de propriété.

Article 2 : L'article 9 de la loi est complété comme suit :

" Article 9 : Les livres fonciers numérisés sont conservés à raison d'une feuille ouverte par immeuble, à l'enregistrement spécial prévu à l'article 3, sous le nom d'immatriculation, et à l'inscription ultérieure des droits réels soumis à publicité en vue de leur conservation, dans le sens de l'article 1er ".

Article 3 : L'article 10 de la loi est complété comme suit :

" Article 10 : L'ensemble des mentions consignées sur la base de données scannées et numérisées des livres fonciers constitue le titre foncier de l'immeuble auquel elles s'appliquent ".

Article 4 : L'article 11 de la Loi est complété comme suit :

" Article 11 : Les mentions du titre foncier sont appuyées et complétées par l'adjonction sous format numérique ou scanné de bordereaux analytiques établis par le conservateur à partir des actes et pièces produits comme justifications des droits réels publiés ".

Article 5 : L'article 12 de la loi est complété comme suit :

" Article 12 : A chaque titre foncier numérisé ou scanné correspond dans les archives de la Conservation, un dossier numérique comprenant :

- 1/les pièces de la procédure d'immatriculation ;
- 2/le plan définitif de l'immeuble ;
- 3/la série de bordereaux analytiques successivement établis ;
- 4/les actes et pièces analysées. "

Article 6 : L'article 14 est complété comme suit :

" Article 14 : Outre les livres fonciers et les dossiers numériques ou scannés correspondant, le Conservateur de la Propriété Foncière tient encore les registres sous format électronique ou scanné ci-après, à savoir :

- 1/ pour la suite de la procédure d'immatriculation :
 - * Le registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation;
 - * Le registre des oppositions.
- 2/ pour la constatation des demandes d'inscription sur les livres fonciers :

* Le registre des dépôts des actes à inscrire.

3/ pour la communication des renseignements au public :

* Le répertoire des titulaires de droits réels et la table, par bulletins mobiles, dudit répertoire ".

Article 7 : L'article 15 est modifié comme suit :

" Article 15 : Le registre des oppositions et le registre des dépôts des actes à inscrire sont arrêtés chaque jour par le Conservateur, à l'heure de la fermeture des bureaux.

Le registre des dépôts est tenu en un exemplaire et, dès l'achèvement, est transmis au dépôt des archives nationales.

Ce registre est également conservé sous format numérique ou scanné dans la base de données électronique centralisée au niveau de la conservation foncière et des archives nationales ".

Article 8 : L'article 17 de la loi est complété comme suit :

" Article 17 : Les préfets des Régions, les magistrats, le procureur général près de la Cour suprême et les procureurs de la République près les juridictions de 1ère instance peuvent chacun dans leur ressort, consulter sur place les registres de la propriété foncière.

Ces fonctionnaires et magistrats peuvent, en outre, obtenir par écrit et gratuitement, communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans les dossiers correspondant aux titres fonciers.

Ils peuvent également consulter gratuitement la base de données électronique centralisée des registres fonciers ".

Article 9 : L'article 21 de la loi est modifié comme suit :

" Article 21 : L'emphytéose est soumise pour tout ce qui concerne sa constitution, son usage et les droits réciproques des parties aux dispositions des articles 754 au 767 du code civil ".

Article 10 : L'article 26 de la loi est complété comme suit :

" Article 26 : Les privilèges énumérés dans les articles 2331 et 2354 du Code civil, à l'exception toutefois du privilège des frais de justice, faits pour la réalisation de l'immeuble et la distribution du prix, ne procurent droit de préférence aux bénéficiaires appelés à les exercer sur la masse immobilière que sur les créanciers chirographaires ".

Article 11 : L'alinéa 1er de l'article 53 de la loi est modifié comme suit :

" Article 53 al.1 : En cas d'exécution de son débiteur, le créancier lui fait signifier un commandement dans la forme prévue par l'article L.572-1 du Code de procédure civile. Ledit commandement, qui, indépendamment des énonciations ordinaires, fait connaître le ou les immeubles faisant l'objet de la poursuite, est présenté au visa du Conservateur de la propriété foncière, et copie lui en est remise pour publication régulière ".

Article 12 : L'alinéa 2 de l'article 54 de la loi est modifié comme suit :

" Article 54 al.2 : La surenchère a lieu conformément aux articles L.573-1 et suivants du Code de procédure civile ".

Article 13 : L'article 60 est complété comme suit :

" Article 60 : Toutes les parcelles privées immatriculées du pays doivent être cartographiées et enregistrées auprès de la conservation foncière.

Toutes les ventes de biens immobiliers sont enregistrées aux registres fonciers et opposables aux tiers ".

Article 14 : Un troisième alinéa est ajouté à l'article 64 de la loi:

" Article 64 al.3 : La base de données nationale située au sein de la direction générale de la population permet de vérifier l'exactitude des documents d'identité. Le conservateur vérifie aussi le registre du commerce pour les sociétés et la carte de séjour pour les résidents étrangers ".

Article 15 : L'alinéa 1er de l'article 82 de la loi est modifié comme suit :

" Article 82 al.1 : La chambre civile du tribunal de première instance statue au fond dans les formes réglées par la législation sur le bien-fondé des droits ou le rejet des prétentions des intervenants ".

Article 16 : L'article 83 de la loi est modifié comme suit :

" Article 83 : La chambre civile du tribunal de première instance, statuant en matière foncière, connaît en dernier ressort des demandes relatives aux immeubles d'une valeur locative de 50.000 FD ; au dessus de ce chiffre, l'appel est porté devant la Cour d'appel ".

Article 17 : L'article 84 de la loi est modifié comme suit :

" Article 84 : Le délai pour interjeter appel est d'un mois à compter du jour prononcé du jugement de première instance ".

Article 18 : L'article 103 de la loi est modifié comme suit :

" Article 103 : L'inscription des droits de la femme mariée se fait à la requête de la femme, de son mari, de ses parents ou alliés, du procureur de la République, ou du président de la chambre civile du tribunal ".

Article 19 : Le groupe de mots " l'édit du 24 novembre 1781 " contenu 108 de la loi est modifié comme suit :

" Article 108 II-3 : pour les successions irrégulières et celles appréhendées à titre provisoire en vertu des dispositions en vigueur sur les biens vacants, indépendamment des pièces énumérées.

Le reste sans changement ".

Article 20 : La présente Loi entre en vigueur dès sa promulgation et publiée au Journal Officiel de la République de Djibouti.

Fait à Djibouti, le 12/04/2018

Le Président de la République,
chef du Gouvernement
ISMAÏL OMAR GUELLEH