

Décret du 6 avril 1977 sur le lotissement

DECRET JEAN-CLAUDE DUVALIER PRÉSIDENT A VIE DE LA REPUBLIQUE

Vu les articles 68, 90, 92, 93 de la Constitution;

Vu les articles 441, 448, 526, 538 et 674 du Code Civil;

Vu la Loi du 22 Juillet 1937, relative à l'aménagement des villes et campagnes;

Vu la Loi du 29 Mai 1963, établissant des règles spéciales relatives à l'Habitation et à l'aménagement des villes et de campagnes, en vue de développer l'urbanisme;

Vu le Décret de la Chambre Législative en date du 21 Août 1976 suspendant les garanties prévues aux articles 17, 18, 19, 20, 25, 31, 34, 48, 70, 71, 72, 93 (dernier alinéa) 95, 112, 113, 122 (2ème alinéa) 150 151, 155, 193 et 198 de la Constitution et accordant Pleins Pouvoirs au Chef du Pouvoir Exécutif pour lui permettre de prendre jusqu'au deuxième Lundi d'Avril 1977 par Décrets ayant force de Lois toutes les mesures qu'il jugera nécessaires à la sauvegarde de l'Intégrité du Territoire National et de la Souveraineté de L'Etat, à la consolidation de l'ordre et de la Paix , au maintien de la stabilité économique, et financière de la Nation, à l'approfondissement du bien-être des populations rurales et urbaines, à la défense des intérêts généraux de la République;

Considérant que l'utilisation des terrains importants en vue de l'établissement des zones résidentielles, commerciales ou industrielles, répondant aux normes de l'urbanisme moderne, soulève des problèmes particuliers et généraux auxquels la législation doit répondre;

Considérant que l'établissement de lotissements en vue de l'établissement des zones sus-indiquées intéresse non seulement les Sociétés, les Associations et les personnes privées, mais aussi l'Etat responsable de l'insertion d'un ensemble nouveau dans la vie de l'agglomération.

Considérant que tout groupement de propriétaire immobiliers constitué soit en syndicat, soit en Société, soit en Association ayant pour objet l'établissement de lotissement, la conservation d'immeuble et l'Administration de parts communautaires, doit pour agir avec efficacité, être doté de la personnalité civile,

Considérant qu'il y a lieu, sous la réalisation de certaines conditions d'autoriser toute personne physique, toute association ou société régulièrement constituée, de se livrer à toutes opérations ayant pour objet ou pour effet la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives en vue d'un usage commerciale, industriel ou pour l'habitation;

Considérant qu'il y a lieu de réglementer d'une façon spéciale les formes d'indivision dans les grands ensembles en vue d'éviter toute controverse par rapport aux principes généraux émis par le Code Civil Haïtien sur l'individu et les biens indivis;

Considérant enfin qu'il convient d'harmoniser cette nouvelle situation avec certaines dispositions du Code Civil;

Sur le rapport des Secrétaires d'Etat aux Finances et aux Affaires Economiques, à la Justice, au Commerce et à l'Industrie et aux Travaux Publics, Transports et Communications;

Et après délibération des Secrétaires d'Etat;

DECRETE

Article 1er.- Le lotissement est l'opération qui a pour objet la division d'une ou plusieurs propriétés foncières, par vente ou location simultanées ou successives, consenties soit en vue de l'habitation, soit pour la création de parcelles en vue de l'édification de constructions à usage commercial, industriel mixte ou autre, de l'établissement de parcs et jardins etc.

Article 2.- Les lotissements ordinaires sont réglés par la Loi du 22 juillet 1937 et tous autres textes législatifs en vigueur. Les lotissements en vue de l'établissement exclusif de zones résidentielles, commerciales, industrielles, mixtes ou autres seront réglés par la Loi du 22 Juillet 1937, les autres textes législatifs et le présent Décret.

De plus, les dimensions des différentes parcelles dépendant des lotissements spéciaux prévus dans ce décret seront déterminées dans les plans et graphiques prévus à l'article 4 ci-après

Article 3.- Toute personne physique, toute association ou société reconnue par la Loi, jouissant de la personnalité civile pourra, avec approbation du Département des Travaux publics, Transports et Communications créer et établir des lotissements en vue de l'établissement exclusif de zones résidentielles, commerciales, industrielles, mixtes ou autres en respectant les prescriptions légales et administratives en matière d'urbanisme.

Article 4.- Tout dossier de lotissement sera soumis à l'approbation du service compétent du Département des Travaux Publics, Transports et Communications et comprendra:

- a) Un plan de situation,
- b) Des graphiques faisant ressortir les lots prévus.
- c) La densité des constructions.
- d) Les parties réservées aux loisirs, aux parcs, aux terrains de jeu, routes de pénétration; conformément aux Lois et Règlements sur l'Urbanisme,
- e) Le plan de drainage figuré sur le relevé topographique de l'ensemble,

f) Le plan de la voirie figurant les trottoirs, les caniveaux, la localisation des pylônes de distribution de l'énergie électrique, la canalisation hydraulique. Seront joints à ce dossier:

1°) Le règlement de co-propriété qui interviendra entre les acquéreurs des lots ou parcelles quant aux droits des futurs propriétaires, aux obligations et servitudes qui leur seront imposées.

2°) les statuts de toute société, association ou syndicat qui existeront entre les co-propriétaires pour la défense de leurs intérêts d'administration des parties communes et le respect des statuts ou autrement.

Article 5.- Toute collectivité de co-propriétaires ou locataires dans les lotissements dont les dossiers, règlements de co-propriété et statuts auront été approuvés par le Département des Travaux Publics, Transports et Communications, jouiront de la personnalité civile. Les propriétaires des immeubles dépendant de ces lotissements, leurs successeurs et ayants droit seront membres de plein droit des groupements, (associations, syndicat, société) représentatifs de cette collectivité.

Article 6.- Les règlements de co-propriété, les statuts du syndicat, de la Société ou de l'Association représentant la collectivité des propriétaires ou approuvés ainsi que le dossier de lotissement, une fois qu'ils auront été approuvés par le Département des Travaux Publics, Transports et Communications seront, avec les visas, signatures et sceaux du dit Département, déposés pour minute à un notaire public. Mention de l'approbation et du Dépôt notarié sera faite dans toutes les actes d'acquisitions ou de location des immeubles dépendants du lotissement, à peine de nullité de ces actes et de dommages et intérêts pour les officiers publics qui lui seront reçus.

Article 7.- L'indivision créée entre les co-propriétaires ou locataires durera pendant toute la vie du lotissement. Aucun des membres de la collectivité ne pourra se dérober aux règlements et statuts qui constituent la Loi Commune à laquelle il devra obligatoirement se conformer. Il ne pourra pas demander le partage du fonds communs ni la dissolution du groupement représentatif de la collectivité.

Article 8.- Tout permis de lotissement peut-être annulé ou retiré si l'intéressé ne remplit pas les formalités prévues par le présent Décret et par les Lois sur l'Urbanisme. Le service compétent du Département des Travaux Publics, Transports et Communications peut à tout moment arrêter les travaux s'il juge que leur exécution n'est pas conforme au dossier de lotissement préalablement soumis.

Article 10.- Le présent décret abroge toutes Lois ou dispositions de Lois, tous Décrets ou dispositions de Décrets, tous Décrets-Lois ou dispositions de Décrets-Lois qui lui sont contraires et sera publié et exécuté à la diligence des Secrétaires d'Etat des Travaux Publics, Transports et Communications, des Finances et des Affaires Economiques, du Commerce et de l'Industrie et de la Justice, chacun en ce qui le concerne

Donné au Palais National, à Port-au-Prince, le 6 Avril 1977, An 174ème
Par le Président: Jean-Claude Duvalier