



Paraissant  
Le Lundi et Le Jeudi

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE D'HAÏTI

Directeur  
Simon DFSVARIEUX

134ème. Année No. 71

AN XXIIème. DE LA REVOLUTION DUVALIERISTE

Lundi 10 Septembre 1979

### SOMMAIRE

- Loi régissant par de nouveaux règlements les immeubles à différents niveaux placés sous le contrôle de l'Office National du Logement.
- Loi sanctionnant le Contrat de Service d'Exploration et d'Exploitation pétrolières intervenu le 13 juillet 1979 entre l'Etat Haïtien et An-chutz Overseas Corporation. (Le texte du contrat paraîtra dans un de nos prochains numéros).
- Arrêté liquidant la pension d'anciens Secrétaires d'Etat, d'anciens députés et autres fonctionnaires.
- Avis.

## LOI

**JEAN-CLAUDE DUVALIER**  
Président à Vie de la République

Vu l'article 167 de la Constitution;  
Vu les articles 458 et 538 du Code Civil;  
Vu le Décret du 7 mars 1966 instituant l'Office National du Logement en lieu et place de l'Office d'Administration des Cités Ouvrières;

Considérant que les dispositions du Code Civil qui règlent les droits et devoirs respectifs des divers propriétaires des différents étages d'une même maison sont insuffisantes et méritent d'être complétées;

Considérant qu'en fonction de la crise de logement qui sévit dans le Pays, il importe à l'Etat d'organiser une politique rationnelle du logement et de favoriser l'accès à la propriété à l'horizontale;  
Sur le rapport du Secrétaire d'Etat des Affaires Sociales;  
Et de l'avis du Conseil des Secrétaires d'Etat;

### A PROPOSE

Et le Corps Législatif a voté la Loi suivante :

Article 1er.— A partir de la promulgation de la présente Loi, les immeubles à différents niveaux placés sous le contrôle de l'Office National du Logement sont régis, quant à la propriété et à leur jouissance, par les articles 458 et 538 du Code Civil et les règles ci-après indiquées.

Article 2.— La propriété par étage est admise lorsque l'immeuble à différents niveaux comprend des étages desservis par une sortie directe sur la voie publique ou un passage donnant accès à la voie publique.

Le rez-de-chaussée est au niveau de la voie publique.

Le plan du sous-sol est placé immédiatement au dessous du rez-de-chaussée et ainsi de suite.

Le premier étage est placé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée et ainsi de suite.

Article 3.— Les titres qui constatent ces droits de propriété par étage indiqueront, sans équivoque possible, l'étage concerné, ainsi que les servitudes devant profiter au propriétaire dudit étage.

Article 4.— Le propriétaire d'un étage sera également propriétaire des passages communs et de tous les biens communs destinés à l'usage commun des différents niveaux de l'immeuble.

La cour d'une maison à différents niveaux sera réservée à la jouissance indivise et paisible de tous les propriétaires des différents éta-

ges. Il n'y sera entrepris par les propriétaires ou occupants aucuns travaux en vue d'en diviser la jouissance ou d'en accroître les commodités

Il ne sera établie aucune servitude par le fait des propriétaires ou occupants respectifs des différents étages pour l'usage des lieux ou celui du fonds de terre, quelque soit le caractère de la servitude, continue ou discontinue, apparente ou non.

Article 5.— Chacun des propriétaires profitera des passages communs et des biens communs de manière à ne porter aucune atteinte aux droits établis au profit des autres propriétaires ou occupants.

Article 6.— Il ne sera entrepris par les différents propriétaires ou occupants des divers étages aucuns travaux susceptibles de compromettre la sécurité, la solidité et la salubrité de l'édifice, ni aucuns ouvrages susceptibles d'accroître le logement, ni apporter aucune modification à la façade de l'édifice, ce, ni verticalement ni à l'horizontale.

Article 7.— Pour assurer l'indépendance des différents niveaux d'une même maison, les systèmes d'adduction d'eau potable, d'installation de lignes téléphoniques et des fils conducteurs d'électricité seront spécialement prévus pour chaque niveau.

Article 8.— Les immeubles à étage feront l'objet de location-vente dont la durée sera déterminée dans le Contrat à intervenir entre l'intéressé et l'Office National du Logement.

Le Locataire d'un étage n'en devient propriétaire exclusif et incommutable qu'après paiement de toutes les mensualités prévues contractuellement, pendant la durée de la location-vente.

Article 9.— Le bénéficiaire d'un contrat de location-vente est obligé d'habiter l'étage pendant toute la durée dudit contrat, ce, avec sa famille sous peine de voir l'Office reprendre les lieux sans indemnité au profit de ce locataire fautif.

Nul ne peut être admis à bénéficier d'un contrat de location-vente s'il est déjà propriétaire d'une maison de résidence dans la ville où se trouve l'étage qu'il désire acquérir par suite d'un contrat de location-vente.

Article 10.— Les immeubles sous contrôle de l'Office National du Logement sont insaisissables et incessibles.

Néanmoins, le bénéficiaire d'un contrat de location-vente relatif à un étage ou le propriétaire définitif d'un étage peuvent, à tout moment, céder leurs droits à l'Office National du Logement, aux prix, charges, clauses et conditions qui seront fixés de gré à gré entre les parties.

Article 11.— Chaque bénéficiaire d'un contrat de location-vente ou propriétaire définitif contribuera aux dépenses nécessaires à l'administration et à la conservation des biens et passages communs, ce, proportionnellement à la valeur de l'étage, laquelle valeur sera déterminée par le Service compétent de l'Office National du Logement.

Les gros murs ou ce qui en tient lieu et tout ce qui tient à la structure de l'édifice sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

Article 12.— Il sera prévu, dans les contrats de location-vente, le montant des valeurs à verser à l'Office National du Logement pour assurer l'exécution des travaux de réparation devant être effectués

à l'immeuble. Ce montant sera proportionnel à la valeur de l'immeuble ou de l'étage.

L'Office National du Logement est exclusivement chargé de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation des immeubles placés sous son contrôle.

Article 13.— Si un immeuble comportant différents étages devient, après l'expiration du temps contractuellement prévu, propriété exclusive et incommutable de différents propriétaires, les valeurs prévues pour entretien et réparation continueront d'être versées à l'Office National du Logement en vue des suites utiles, le cas échéant.

La violation des prescriptions ci-dessus et de celles prévues à l'article précédent peut donner lieu à une indemnité variant entre 500 et 1000 gourdes à prononcer par le Juge des Référéés compétent sur sommation à l'intéressé après un retard de 2 mois.

Article 14.— Lorsque les différents étages appartenant à différents propriétaires tombent en vétusté ou sont détruits par un incendie, un ouragan ou autre événement fortuit, l'immeuble sera relevé à frais communs, en proportion de la valeur de chaque étage.

En cas de refus des différents propriétaires de s'accorder sur ce Chef, les débris seront partagés suivant le mode indiqué à l'alinéa précédent, par les soins de l'Office National du Logement.

En cas d'impossibilité d'un partage en nature ou de difficultés quelconques, les débris seront vendus par ledit Office et le produit de la vente partagé entre les différents propriétaires suivant le mode sus-indiqué.

Article 15.— Dans le cas de perte totale de la chose par l'un des événements prévus à l'article précédent, l'Office National du Logement n'est redevable d'aucunes indemnités vis-à-vis du bénéficiaire d'un Contrat de location-vente.

Néanmoins, si l'Office National du Logement possède des immeubles libres, le contrat de location-vente s'attachera à tout autre immeuble, compte tenu des ajustements nécessaires.

En cas de détérioration totale de l'édifice, les propriétaires d'étage ne peuvent prétendre à aucun droit sur le fonds de terre, lequel restera dans le patrimoine de l'Office National du Logement.

Article 16.— Le bénéficiaire d'un contrat de location-vente ne peut, en aucun cas, sans le consentement préalable et après de l'Office National du Logement, consentir une donation, faire un legs testamentaire, céder ses droits et prétentions, aliéner son étage, l'hypothéquer, l'engager, le donner à bail ou en location, le sous-louer en tout ou en partie, constituer des droits réels immobiliers au profit de tiers, le tout, à peine de nullité de tous actes passés en violation des présentes dispositions.

En pareil cas, l'Office National du Logement est autorisé à reprendre l'étage en question sans contrepartie aucune.

Toutes difficultés nées de ce chef seront tranchées par le Juge des Référéés dans les conditions prévues par la présente Loi.

Article 17.— En cas de décès du bénéficiaire d'un contrat de location-vente, il n'y aura pas lieu à licitation de l'étage qui sera échu de plein droit, suivant les mêmes charges, clauses et conditions, au conjoint survivant pour sa part et portion dans la communauté, si les époux sont communs en biens, aux descendants du défunt ou, à défaut, à ses ascendants en ligne directe.

Les étages des immeubles sous contrôle de l'Office National du Logement, de même que les immeubles sous contrôle ne peuvent, à aucun moment, faire l'objet d'une disposition testamentaire.

A défaut de conjoint survivant, de descendants ou d'ascendants en ligne directe, l'étage de l'immeuble et tout immeuble sous contrôle de l'Office National du Logement retomberont dans le patrimoine dudit Office, après les délais ordinaires pour faire inventaire et délibérer, s'il ne se présente aucun ayant-droit ou héritier.

Il en est autrement lorsque les droits du propriétaire n'étaient, au moment de son décès, soumis à aucune condition suspensive ou résolutoire.

Article 18.— Les plans des immeubles et étages différents d'un même immeuble seront conservés dans les Archives de l'Office National du Logement, ensemble les plans des installations électriques, hydrauliques et sanitaires, des canaux de drainage et de tous autres services communs.

Article 19.— Les immeubles sous contrôle de l'Office National du Logement seront dispensés du paiement de l'impôt locatif tant qu'ils

ne seront propriété exclusive et incommutable d'un particulier.

Dans ce dernier cas, chaque propriétaire paie l'impôt locatif pour son appartement.

Article 20.— Après avis préalable, les immeubles placés sous contrôle de l'Office National du Logement seront périodiquement inspectés par un délégué dudit Office qui fera, au besoin, un rapport circonstancié à l'Office.

Aucun bénéficiaire d'un contrat de location-vente ou occupant des lieux ne peut s'opposer à l'inspection du délégué de l'Office, sous peine d'une amende de cinquante à cent gourdes à prononcer par le Juge des Référéés, sur la constatation du fait par procès-verbal de l'inspecteur.

Article 21.— Les doléances des propriétaires, locataires ou occupants des étages ou des immeubles sous contrôle seront obligatoirement soumises à l'Office National du Logement, en vue de toutes les suites utiles.

Article 22.— Toutes les contestations entre locataires ou propriétaires ou occupants d'un étage relativement à l'exécution du contrat de location-vente, de la jouissance des passages et biens communs réservés à l'usage collectif seront préalablement et obligatoirement soumises à l'arbitrage de l'Office National du Logement agissant comme amiable compositeur.

Faute par les parties intéressées de respecter la décision arbitrale, il sera prononcé contre la partie fautive une indemnité de cinquante à cent gourdes par le Juge des Référéés.

Article 23.— En cas de violation des articles 4 et 6 de la présente Loi, l'Office National du Logement pourra faire cesser les travaux entrepris par un locataire ou propriétaire.

Toute nouvelle violation de l'interdiction posée aux susdit articles donnera lieu à une amende de cinquante à cent cinquante gourdes à prononcer par le Juge des Référéés sur la demande de l'Office National du Logement.

Article 24.— Le contrat de location-vente peut être résilié pour violation des articles 9, 16, 17 et pour non-paiement de trois mensualités consécutives.

Le non-paiement des mensualités est constaté par une sommation faite à la requête de l'Office National du Logement.

En cas d'impossibilité absolue de payer, l'Office peut accorder un délai de grâce de deux mois avant de poursuivre la résiliation du contrat de location-vente.

Dans les cas de résiliation d'un contrat de location-vente, le bénéficiaire dudit contrat ne peut prétendre à aucun remboursement ou indemnité.

Article 25.— Le Juge des Référéés a compétence exclusive pour connaître de toutes difficultés généralement quelconques relatives aux droits des parties, à la jouissance des lieux et à l'exécution du contrat des parties.

L'instance sera instruite et jugée suivant les formes et délais ordinaires établis devant la juridiction des Référéés.

L'ordonnance rendue sera exécutoire sur minute, provision, nonobstant opposition, appel, pourvoi en Cassation ou défenses d'exécuter.

Article 26.— Les amendes prévues par la présente Loi seront versées à l'Administration Générale des Contributions, pour compte de l'Office National du Logement, sans préjudicier aux prélèvements à opérer par ladite Administration.

Article 27.— Il sera tenu un cadastre général de tous les immeubles sous contrôle, ce, par les soins de l'Office National du Logement et suivant un système approprié.

Ce cadastre indiquera:

- 1o) l'étendue de chacun des terrains sur lesquels sont construits les édifices sous contrôle;
- 2o) les nom et prénom des locataires respectifs de chaque étage;
- 3o) la date du contrat de location-vente intervenu entre les parties;
- 4o) la date de tout changement de locataire, ainsi que les nom et prénom de tout nouveau locataire;
- 5o) la valeur de chaque immeuble ou étage;
- 6o) le montant des avances et loyers supportés par chaque locataire, non compris les versements pour entretien, réparations, assurances et autres.

Article 28.— Le montant des avances et loyers ne sont pas susceptibles de révision pendant toute la durée du contrat.

Néanmoins, les accessoires des avances et loyers pourront être révisés tous les cinq ans.

Article 29.— Les contrats de location-vente seront conclus pour une durée de vingt ans.

A l'expiration de cette période, il sera passé des titres au profit du locataire en règle, ce, après accomplissement des formalités ordinaires et dans les formes admises en pareille matière.

Article 30.— La présente Loi 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 du Secrétaire d'Etat des Affaires Sociales.

Donné à la Chambre Législative, à Port-au-Prince, le 16 août 1979, An 176ème. de l'Indépendance.

Le Président:

Victor Nevers CONSTANT

Les Secrétaires:

Jean Th. LINDOR

Saint Arnaud NUMA

AU NOM DE LA REPUBLIQUE

Le Président à Vie de la République ordonne que la Loi ci-dessus soit revêtue du Sceau de la République, imprimée, publiée et exécutée.

Donné au Palais National, à Port-au-Prince, le 23 août 1979, An 176ème. de l'Indépendance.

**JEAN-CLAUDE DUVALIER**

Par le Président

*Le Secrétaire d'Etat du Travail et des Affaires Sociales :*  
Hubert de RONCERAY

*Le Secrétaire d'Etat du Commerce et de l'Industrie :* Guy BAUDUY

*Le Secrétaire d'Etat de la Justice :* Me. Ewald ALEXIS

*Le Secrétaire d'Etat des Finances et des Affaires Economiques :*  
Emmanuel BROS

*Le Secrétaire d'Etat de l'Intérieur et de la Défense Nationale :*  
Me. Bertholand EDOUARD

*Le Secrétaire d'Etat de la Coordination et de l'Information :*  
ULYSSE PIERRE-LOUIS

*Le Secrétaire d'Etat des Affaires Etrangères et des Cultes :*  
Gérard DORCELY

*Le Secrétaire d'Etat du Plan :* Raoul BERRET

*Le Secrétaire d'Etat des Travaux Publics, des Transports et  
et Communications :* Pierre SAINT-COMT

*Le Secrétaire d'Etat de la Santé Publique et de la Population :*  
Dr. Willy VERRIER

*Le Secrétaire d'Etat de l'Agriculture, des Ressources Naturelles  
et du Développement Rural :* l'Agronome Edouard BERROUET

*Le Secrétaire d'Etat de l'Education Nationale :*  
Joseph BERNARD

*Le Secrétaire d'Etat des Mines et des Ressources Energétiques :*  
Fritz PIERRE LOUIS

*Le Secrétaire d'Etat à la Jeunesse et aux Sports :*  
Gérard R. ROUZIER