

Loi 10-023 2010-11-24 PR portant détermination des principes fondamentaux du financement et de la promotion de l'habitat au Tchad

Table des matières

- [CHAPITRE I DES DISPOSITIONS GENERALES](#)
- [CHAPITRE II DES OBJECTIFS DU FINANCEMENT DE L'HABITAT](#)
- [CHAPITRE III DES PRINCIPES DU FINANCEMENT DE L'HABITAT](#)
- [CHAPITRE IV DES FONDS DE PROMOTION ET DE FINANCEMENT DE L'HABITAT](#)
- [CHAPITRE V DU FONDS DE PROMOTION DE L'HABITAT](#)
- [CHAPITRE VI DU FONDS DE GARANTIE DES PRETS](#)
- [CHAPITRE VII DU FONDS DE BONIFICATION DES INTERETS](#)
- [CHAPITRE VIII DES PROMOTEURS IMMOBILIERS](#)
- [CHAPITRE IX DES GARANTIES PARTICULIERES](#)
- [CHAPITRE X DES DISPOSITIONS FINALES](#)

1

Vu la Constitution ;

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté en sa séance du 05 novembre 2010 ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : La présente loi s'applique aux opérations de financement et de promotion de l'habitat sur l'ensemble du territoire national.

Article 2 : Sont exclues du champ d'application de la présente loi toutes les opérations immobilières non destinées à l'habitat.

CHAPITRE II DES OBJECTIFS DU FINANCEMENT DE L'HABITAT

Article 3 : Les opérations de financement de l'habitat répondent à trois objectifs fondamentaux :

- la facilitation de l'accessibilité de l'habitat aux bénéficiaires ;
- l'adéquation des coûts des opérations de l'habitat avec les revenus faibles et intermédiaires ;
- la répartition équitable des coûts des opérations de l'habitat entre les différentes parties impliquées et leur recouvrement systématique.

Article 4 : Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les tranches de revenus correspondant aux revenus faibles et intermédiaires.

CHAPITRE III DES PRINCIPES DU FINANCEMENT DE L'HABITAT

Article 5 : Les coûts de chaque opération d'aménagement foncier sont répartis et pris en charge par l'Etat, la commune abritant l'opération, la Société Concessionnaire d'Eau et d'Electricité et les attributaires des parcelles.

Article 6 : Les opérations de construction, d'achèvement, de rénovation et d'acquisition d'immeubles devant servir à l'usage exclusif d'habitation et destinés à loger un grand nombre de ménages à revenus faibles et intermédiaires ainsi que les opérations de financement y relatives, bénéficient d'avantages fiscaux et douaniers, notamment :

- une exonération des droits des douanes et de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) un cordon douanier sur les matériels, matériaux et services entrant dans la construction ;
- une exonération de la TVA sur les acquisitions foncières et immobilières.

Les conditions d'exonération et celles relatives au bénéfice des avantages prévus par le présent article sont déterminées par Arrêté conjoint des Ministres en charge respectivement des finances et de l'habitat.

Article 7 : Les modalités relatives au montage financier, notamment l'impact de la répartition des coûts et avantages à accorder aux opérations de financement de l'habitation personnelle conduites par les ménages à revenus faibles et intermédiaires ainsi qu'aux promoteurs immobiliers sont déterminées par décret pris en Conseil des Ministres.

CHAPITRE IV DES FONDS DE PROMOTION ET DE FINANCEMENT DE L'HABITAT

Article 8 : Il est créé des fonds pour la promotion et le financement des opérations de l'habitat en vue de permettre l'accessibilité de l'habitat aux revenus faibles et intermédiaires.

Article 9 : Le mécanisme de promotion de financement de l'habitat comprend un Fonds de Promotion de l'Habitat, un Fonds de Garantie des Prêts et un Fonds de Bonification des Intérêts.

Article 10 : Le Fonds de Promotion et de l'Habitat (FPH) finance les opérations d'habitat.

Article 11 : Le Fonds de Garantie des Prêts (FGP) protège le Fonds de Promotion de l'Habitat contre les risques de décès et d'invalidité des bénéficiaires de crédits destinés au financement des opérations d'habitat.

Article 12 : Le Fonds de Bonification des Intérêts (FBI) allège la charge financière des bénéficiaires des crédits contractés pour financer les opérations d'habitat.

Article 13 : Les différents fonds destinés au financement de l'habitat sont logés à la Banque de l'Habitat du Tchad qui en assure l'administration et la gestion conformément aux objectifs généraux assignés à la Banque et aux objectifs spécifiques assignés à chaque fonds. Un guichet et une comptabilité séparés seront consacrés uniquement aux activités bancaires destinées exclusivement au financement de l'habitat.

CHAPITRE V DU FONDS DE PROMOTION DE L'HABITAT

Article 14 : Le Fonds de Promotion de l'Habitat (FPH) est destiné à promouvoir et à financer les opérations d'habitat sur toute l'étendue du territoire national conformément à la Stratégie Nationale du Logement (SNL) et dans le respect des textes en vigueur. A cet effet, il est prévu pour :

- octroyer des prêts pour la viabilisation des terrains dans le cadre d'opérations d'habitat social ;
- consentir des prêts pour la construction, la rénovation, l'extension et l'achèvement de logements ;
- financer l'achat des parcelles viabilisées ;
- financer toute opération d'habitat social initiée par l'Etat et/ou les promoteurs immobiliers.

Article 15 : Les ressources financières destinées au Fonds de Promotion de l'Habitat proviennent :

- des intérêts des prêts accordés aux aménageurs fonciers et promoteurs immobiliers pour des opérations d'habitat ;
- des intérêts des prêts accordés aux ménages pour des opérations d'habitat ;
- des frais de gestion payés par les différents bénéficiaires de crédits ;
- des prélèvements opérés sur les différents bénéficiaires de crédits pour alimenter le Fonds de Garanties des Prêts ;
- des lignes de crédits concessionnels négociées par le Gouvernement auprès des bailleurs de fonds pour le financement de l'habitat et rétrocédées au Fonds de Promotion de l'Habitat ;
- des prélèvements de 1% sur les salaires, à soustraire du produit de la taxe sur les salaires imputable aux employeurs, reversés directement par le Trésor Public et le secteur structuré au bénéfice du Fonds de Promotion de l'Habitat ;
- une répartition équitable, par décret en Conseil des Ministres entre le trésor public et le fonds de promotion de l'habitat du prix de cession et d'adjudication des terrains sur l'ensemble du territoire national pour alimenter ce fonds.

CHAPITRE VI DU FONDS DE GARANTIE DES PRETS

Article 16 : Il est ouvert auprès de la Banque de l'habitat un Compte Spécial dénommé Fonds de Garantie des Prêts, en abrégé FGP.

Article 17 : Le Fonds de Garanties de Prêts est destiné pour garantir les prêts octroyés sur le Fonds de Promotion de l'Habitat pour l'achat de parcelle assainie, l'acquisition, la construction, l'achèvement et la rénovation de logement.

Article 18 : La garantie du Fonds de Garanties des Prêts est un mécanisme de propre assureur destiné à protéger le Fonds de Promotion de l'Habitat contre les risques de décès et d'invalidité des bénéficiaires des prêts visés à l'article 8 de la présente loi.

Article 19 : Sont exclus du champ d'intervention du Fonds Garanties des Prêts les promoteurs fonciers et immobiliers emprunteurs, qui doivent, quant à eux, concéder à la Banque de l'Habitat, les garanties commerciales habituelles.

Article 20 : Les conditions d'éligibilité à la garantie du Fonds des Garanties des Prêts sont fixées par décret en Conseil des Ministres.

Article 21 : Les bénéficiaires de crédits du Fonds de Promotion de l'Habitat ont la liberté de souscrire à la garantie d'une autre institution d'assurance décès/invalidité, en lieu et place de la garantie du Fonds des Garanties des Prêts.

Article 22 : La garantie du Fonds des Garanties des Prêts couvre partiellement ou intégralement l'objet du prêt.

Article 23 : Les droits et obligations des bénéficiaires de crédits, en cas de décès et/ou d'invalidité dûment prouvés, sont cessibles à leurs héritiers avec possibilité pour ces derniers de se dégager de l'opération.

Article 24 : Lorsque les héritiers acceptent l'objet du prêt, en héritage :

- ils remboursent au Fonds de Promotion de l'Habitat les arriérés et les pénalités de retard y afférents ;
- l'objet du prêt (parcelle et/ou logement) leur revient dans son intégralité sans qu'ils aient à payer une autre somme quelconque au Fonds de Promotion de l'Habitat ;
- le Fonds des Garanties des Prêts ou tout autre organisme ayant assuré le crédit rembourse au Fonds de Promotion de l'habitat la totalité des mensualités non encore échues pour solder l'intégralité du prêt accordé.

Article 25 : Lorsque les héritiers refusent l'objet du prêt, en héritage :

- l'objet du prêt (parcelle et/ou logement) est attribué à une tierce personne aux conditions prévues par la présente loi et conformément aux clauses du crédit notifié par le comité du crédit ;
- l'intégralité des revenus de la vente revient au Fonds des Garanties des Prêts ou l'organisme ayant assuré le crédit ;
- le Fonds des Garanties des Prêts ou l'organisme d'assurance rembourse au Fonds de Promotion de l'Habitat, les arriérés, les pénalités de retard et les mensualités non encore échues pour solder l'intégralité du prêt accordé.

Article 26 : Les ressources du Fonds des Garanties des prêts proviennent :

- d'un prélèvement de trois pour cent (3%) du capital accordé qui est opéré par le Fonds de Promotion de l'Habitat, au déblocage de chaque crédit : ce prélèvement est définitivement acquis et reversé au compte du Fonds de Garantie des Prêts;
- du produit de l'attribution de l'objet du prêt à une tierce personne, en cas de décès ou d'invalidité du bénéficiaire du prêt conformément aux dispositions prévues par la présente loi.

Article 27 : Les ressources du Fonds des Garanties des Prêts sont destinées exclusivement à la couverture des risques entrant dans le champ d'application de la présente loi.

Article 28 : Les comptes du Fonds des Garanties des Prêts sont soumis aux mêmes contrôles et audits que le Fonds de Promotion de l'Habitat.

CHAPITRE VII DU FONDS DE BONIFICATION DES INTERETS

Article 29 : Il est mis en place auprès de la Banque de l'Habitat un fonds dénommé Fonds de Bonification des Intérêts, en abrégé FBI.

Article 30 : Le Fonds de Bonification des Intérêts est ouvert à tout organisme national ou international désireux de contribuer à la promotion et/ou au financement de l'habitat social.

Article 31 : Le Fonds de Bonification des Intérêts a pour objet de faciliter, aux promoteurs fonciers et immobiliers, l'accès au financement des instructions autres que le Fonds de Promotion de l'Habitat, en allégeant la charge financière qu'implique le remboursement des crédits. A cet effet, il est habilité à :

- bonifier les intérêts des emprunts contractés par les promoteurs fonciers et immobiliers ;
- procéder à l'allongement des durées de remboursement de ces emprunts ;

- mobiliser toutes les ressources nécessaires à l'accomplissement de sa mission, notamment par le recours à des emprunts spécifiques et à tout autre instrument adéquat.

Article 32 : Les conditions d'accès au concours du Fonds de Bonification des Intérêts sont fixées par le conseil d'administration de la Banque.

Article 33 : Le comité de crédit examine les demandes d'accès au concours du Fonds de bonification des Intérêts conformément aux dispositions de la présente loi sous réserve que :

- la bonification d'intérêts ne dépasse pas le quart du taux d'intérêt consenti pour l'opération envisagée;
- l'allongement de la durée de crédit ne dépasse pas trois (3) ans ni 20% du montant du crédit concerné ;
- chaque bénéficiaire du concours du Fonds des Bonifications des Intérêts verse une commission d'intervention équivalant à 10% du coût financier du concours. Cette commission est définitivement acquise au Fonds de Bonification des Intérêts ;
- aucun projet ne doit absorber plus de 15% du potentiel de concours du Fonds de Bonification des Intérêts.

Article 34 : Le plafond des concours du Fonds de Bonification des Intérêts est fixé à dix (10) fois le montant nominal de ses ressources.

Article 35 : Les ressources du Fonds de Bonification des Intérêts proviennent :

- de la commission d'intervention prévue à la présente loi ;
- des emprunts ;
- d'une proportion des subventions et dons alloués au Fonds de Promotion de l'Habitat pour financer l'habitat.

Article 36 : Les ressources du Fonds de Bonification des Intérêts sont destinées exclusivement à la bonification d'intérêts et à l'allongement de durée des crédits et autres charges de fonctionnement.

CHAPITRE VIII DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Article 37 : L'exercice de la profession de Promoteur Immobilier est le fait des opérateurs agréés à cet effet. Toutefois, tout aménageur foncier peut, en cas de besoin, assister ses clients à revenus faibles et intermédiaires dans l'auto-construction de logements individuels exclusivement sur les parcelles dont ils sont attributaires.

Article 38 : L'Aménageur Foncier équipe les terrains urbains, les morcelle et les vend aux demandeurs répondant à des critères à déterminer dans le cadre de l'opération concernée.

Article 39 : Les conditions d'exercice de la profession de Promoteur d'Immobilier sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 40 : Le Trésor Public peut émettre des bons ou emprunts à long terme exclusivement destinés au financement de l'habitat. Ces obligations sont également exonérées d'impôts.

7

CHAPITRE IX DES GARANTIES PARTICULIERES

Article 41 : Les parties peuvent, dans l'acte d'hypothèque garantissant l'obligation née d'un contrat de financement de l'habitat, convenir d'une clause de dation en paiement.

Article 42 : L'acquéreur d'un immeuble à crédit peut aussi céder à son créancier, à titre de garantie, les loyers actuels et futurs de l'immeuble. Cette cession ne peut cependant porter atteinte aux droits du locataire, ni rendre plus onéreuse son obligation.

Article 43 : Les cautions des sociétés coopératives ou mutualistes peuvent être acceptées en garantie d'opérations de financement de l'habitat au profit de leurs membres.

CHAPITRE X DES DISPOSITIONS FINALES

Article 44 : Des Décrets pris en Conseil des Ministres déterminent les modalités d'application de la présente loi.

Article 45 : La présente loi, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistrée, publiée au Journal Officiel de la République et exécutée comme Loi de l'Etat,

Signature : le **24 novembre 2010**

Idriss Déby Itno, Président de la Rép