



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport dominicain

Partie 2- L'exploitation du sol et du sous-sol



Rapporteurs nationaux
Massiel DELGADO
Désirée BARINAS UBIÑAS
Hector ALIES RIVAS

I. L'exploitation du sol

1. La réglementation fait-elle une distinction entre occupation et exploitation ?

Pas expressément, mais cela s'ensuit. En d'autres termes, le droit dominicain ne fait pas de distinction claire et directe entre l'"occupation" et l'"exploitation" de la terre en termes juridiques généraux. L'occupation se réfère généralement à l'utilisation physique ou à la possession de la terre, tandis que l'exploitation implique l'utilisation productive ou économique de la terre. En ce sens, un occupant légitime ne rend pas nécessairement le fructus de la propriété ou de l'exploitation.

2. Existe-t-il une obligation d'exploiter le sol ? Si oui, quelles sont les sanctions en cas de non-exploitation ?

Il n'existe pas de règle générale imposant l'utilisation des terres, mais certaines lois d'urbanisme et ordonnances municipales peuvent imposer des conditions de développement ou d'entretien afin d'éviter la détérioration des zones urbaines.

3. L'exploitation du sol diffère-t-elle selon les statuts des terres prévus dans le droit national (domaine privé, domaine public, propriété privée etc.) ?

L'utilisation du sol peut varier considérablement selon qu'il s'agit d'un terrain public ou privé. Les terrains publics peuvent faire l'objet de restrictions spécifiques visant à protéger les biens communs ou les services publics, tandis que les terrains privés sont généralement soumis à la planification urbaine et au zonage. Le Ministère du Logement, de l'Habitat et des Bâtiments (MIVHED), ainsi que le gouvernement municipal (loi n° 368-22 relative à l'aménagement du territoire, à l'aménagement du territoire et aux établissements humains. Créé le système national d'information territoriale), le ministère des Travaux Publics et des Communications et le ministère de l'Environnement et des Ressources naturelles sont impliqués, en fonction de l'exploitation.

4. La propriété coutumière est-elle reconnue ?

Comme mentionné ci-dessus, la propriété coutumière n'est pas formellement reconnue dans le droit dominicain pour la réglementation des droits de propriété sur les biens immobiliers.

5. Quels sont les régimes des différentes formes d'exploitation selon leur vocation ?

Les régimes varient en fonction de la destination : agricole, résidentielle, touristique, commerciale, industrielle, etc., chacune étant régie par un zonage spécifique et des règlements d'utilisation des terres qui peuvent inclure des lois sur l'environnement et le développement urbain.

6. Quelles sont les différentes formes d'exploitation du sol (exploitation individuelle, exploitation collective...)?

Les formes d'utilisation des terres comprennent la propriété individuelle, la copropriété, la propriété collective (dans le cas de terres à usage commun telles que les parcs) et les baux agricoles ou commerciaux.



7. Est-il possible d'exploiter le sol sans en être le propriétaire ?

Possible par le biais de baux, d'usufruits ou de concessions, où le cultivateur n'est pas nécessairement propriétaire de la terre.

8. Dans l'affirmative, quel est le statut juridique de cet exploitant (intermédiaire, superficière ou exploitant du sol...) ?

Les cultivateurs non-propriétaires peuvent être des concessionnaires, locataires ou des usufruitiers, qui ont des droits légaux d'utiliser et de bénéficier de la terre sans la posséder, souvent régis par des contrats spécifiques stipulant la durée et les conditions d'utilisation.

9. Quel sont les moyens juridiques de protection des droits de l'exploitant non-propriétaire ?

Ces droits sont généralement protégés par des contrats de concession, location ou d'usufruit qui doivent être conformes à la législation locale, ce qui garantit que l'exploitant et le propriétaire connaissent clairement leurs droits et leurs obligations.

Il faut analyser et observer :

- la loi n° 4314 du 22 octobre 1955 qui régit la fourniture et l'application des valeurs dans la location, modifiée par la loi 17-88 du 5 février 1988,
- le décret n° 4807 du 16 mai 1959 sur le contrôle des loyers et des baux,
- la loi n° 100-13 du 2 août 2013 qui crée le ministère de l'énergie et des mines, en tant qu'organe relevant du pouvoir exécutif, responsable de la formulation et de l'administration de la politique énergétique et de l'exploitation minière métallique et non métallique, entre autres.

10. Dans le cadre d'un investissement relatif à l'exploitation du sol, quelles sont les conditions exigées ?

Outre le contrôle préalable de l'enregistrement des biens immobiliers, il faut bien sûr tenir compte d'exploitation du sol. Les investissements doivent respecter les réglementations en matière de zonage et d'environnement et, souvent, être approuvés dans le cadre d'études d'impact sur l'environnement. Ils peuvent également nécessiter des permis de construire et d'autres exigences locales.

Par exemple, si vous vous trouvez dans une zone protégée, vous devrez respecter le plan de zone protégée qui soit émis par le gouvernement. Il existe des réglementations pour chaque secteur. Il existe des règlements municipaux, environnementaux ou touristiques, selon le cas, et même pour la détermination de la densité de construction.

11. En cas d'investissement étrangers, y a-t-il des conditions ou mesures spécifiques ?

Dans le cas d'un investissement étranger, les règles sont identiques à celles qui sont applicables à un investissement local. En fonction de l'investissement, il peut bénéficier de certaines incitations prévues par des régimes spéciaux. Parmi ceux-ci, il y a la loi sur l'investissement étranger de la République dominicaine (loi n° 16-95 du 24 octobre 1995) et ses règlements d'application, qui établissent un cadre juridique pour l'investissement étranger direct, le réinvestissement et les nouveaux investissements étrangers. Les investisseurs étrangers peuvent également bénéficier des incitations fiscales prévues par la loi n° 158-01 du 24 juillet 2001, qui établit la loi de promotion du développement touristique pour les pôles de faible développement et les nouveaux pôles dans les provinces et les localités à fort potentiel, et crée le Fonds officiel de promotion du tourisme.

Les investisseurs peuvent également être intéressés par les dispositions du DR-CAFTA, ou accord de libre-échange entre la République dominicaine, l'Amérique centrale et les États-Unis, qui vise à éliminer les barrières au commerce et à l'investissement entre les pays membres et les États-Unis. Ce traité a été négocié entre janvier 2003 et juillet 2004, la République dominicaine l'ayant rejoint au milieu du processus.



S'il s'agit par exemple d'un hôtel, comme pour les investissements des particuliers dominicains, les investisseurs étrangers doivent respecter les conditions imposées par les règlements du ministère du logement, de l'habitat et de la construction (MIVHED), du ministère de l'environnement et des ressources naturelles, des conseils municipaux et du registre des titres de propriété de chaque département judiciaire.

12. Peut-on en déduire une question de préférence nationale ?

Il peut y avoir des préférences nationales dans des secteurs stratégiques, qui se traduiraient par une législation spécifique favorisant les investisseurs ou les entreprises locaux par rapport aux étrangers. Par exemple, zones franches d'exportation ; zones franches commerciales (aéroports/hôtels) ; Associations à but non lucratif ; producteurs de biens exonérés ; secteur agricole ; exportateurs ; sociétés relevant de la loi sur le développement des frontières ; sociétés d'activités cinématographiques ; secteur du tourisme (loi sur le développement du tourisme) ; ambassades et consulats ; secteur de la construction.

13. Existe-t-il des outils juridiques, règles ou institutions visant à promouvoir et à garantir la transparence des investissements liés à l'exploitation ?

Il existe des cadres juridiques et réglementaires visant à promouvoir la transparence des investissements, notamment des lois sur l'accès à l'information publique et des réglementations sur la déclaration des activités et des capitaux. Il existe aussi PRODOMINICANA ou Centre d'exportation et d'investissement de la République Dominicain, qui favorise et s'engage à contribuer avec l'augmentation des exportations et de l'investissement étranger direct, grâce à un service complet qui répond aux besoins des exportateurs et des investisseurs potentiels, des investisseurs étrangers et des citoyens en général.

Le registre de titres fonciers, le ministère de l'industrie et du commerce, les tribunaux de la République Dominicaine, ministère du logement, de l'habitat et de la construction (MIVHED), du ministère de l'environnement et des ressources naturelles, des conseils municipaux visent à protéger et promouvoir la transparence des investissements liées à l'exploitation du sol.

14. Quelles sont les pratiques illicites en matière d'exploitation du sol ?

Il s'agit notamment de la déforestation illégale, de l'utilisation des terres sans permis approprié, de la construction sans respecter les règles de planification et du non-respect des lois sur l'environnement, l'utilisation en violation des dispositions réglementaires civiles et immobilière.

II. L'exploitation du sous-sol

1. Quelles sont les différentes formes d'exploitation du sous-sol ?

Les formes d'exploitation comprennent l'extraction minière (de métaux et de non-métaux), l'extraction d'hydrocarbures et l'exploitation des ressources géothermiques. Ces activités sont réglementées par la loi n° 64-00 portant création du ministère de l'environnement et des ressources naturelles, du 18 juillet 2000 sur l'environnement et les ressources naturelles et la loi n° 146 du 26 mai 1961, sur l'exploitation minière.

2. Les réglementations concernant l'exploitation du sous-sol (ex : les secteurs pétroliers et miniers) sont-elles renforcées par des accords conventionnels ?

L'exploitation du sous-sol, en particulier dans le domaine minier et pétrolier, est régie non seulement par des lois nationales, mais aussi par des accords internationaux auxquels la République dominicaine est partie. Ces accords peuvent renforcer les réglementations locales en établissant des normes plus strictes en matière de protection de l'environnement et d'engagements en faveur de la durabilité.

3. Dans l'affirmative, les clauses désignent-elles un droit unique ou plutôt plusieurs droits ?

Ces accords désignent souvent des droits et des obligations multiples, tels que les droits d'exploration et d'extraction, ainsi que des obligations en matière de protection environnementale et sociale.



4. Quelles sont les modalités d'exécution des opérations d'exploration les plus usitées (par exemple, consultation publique, consentement libre préalable) ?

Les procédures courantes comprennent l'évaluation de l'impact sur l'environnement, la consultation publique et l'obtention de licences ou de permis spécifiques. La consultation publique et le consentement préalable libre sont particulièrement importants dans les zones affectant les communautés locales ou autochtones.

5. Quelles sont les principales modalités d'exploitation des activités extractives (donner des exemples) ?

Elles comprennent l'exploitation minière à ciel ouvert, l'exploitation minière souterraine et le forage de puits pour l'extraction de pétrole ou de gaz naturel.

6. L'exigence de consultations publiques pour les activités extractives est-elle prévue par les normes juridiques en vigueur ?

La loi n° 64-00 précitée (article 38) exige des études d'impact sur l'environnement, qui doivent inclure des processus de consultation publique pour les projets d'exploitation importants.

7. Dans l'affirmative, quelle est la portée des consultations publiques, notamment le résultat de ces consultations peut-il affecter la décision de délivrance des permis ?

Les consultations doivent être larges et permettre aux communautés concernées d'exprimer leurs préoccupations. Les résultats de ces consultations peuvent influencer la décision d'accorder ou non des permis, en particulier si des impacts environnementaux ou sociaux négatifs importants sont identifiés.

8. Existe-t-il un droit de regard ou un mécanisme similaire au profit de l'État et de ses organismes ?

L'État, par l'intermédiaire de ses agences telles que le ministère de l'énergie et des mines et le ministère de l'environnement et des ressources naturelles, dispose de droits de regard étendus sur les activités d'exploitation du sous-sol.

9. Dans l'affirmative, comment s'exercerait ce droit de regard de l'État ?

Ce droit est exercé par le biais d'inspections régulières, du contrôle du respect des conditions d'autorisation et de l'évaluation des rapports d'impact sur l'environnement. En ce sens, l'article 46 de la loi n° 64-00 précitée établit « Afin de s'assurer que le responsable de l'activité respecte les conditions énoncées dans la licence environnementale et le permis environnemental, le Secrétariat d'État à l'environnement et aux ressources naturelles réalise des audits d'évaluation environnementale lorsqu'il le juge opportun, par ses propres moyens ou en recourant aux services de tiers.

Alinéa : Le programme de gestion et d'adaptation de l'environnement établit un programme d'autocontrôle que le responsable de l'activité, de l'ouvrage ou du projet doit respecter et dont il doit rendre compte périodiquement au secrétariat d'État à l'environnement et aux ressources naturelles. Les résultats de ce programme sont vérifiés par rapport aux rapports d'audit environnemental externe. »

10. Y-a-t-il des limites à ce droit de regard de l'État ?

Bien que l'État dispose de vastes pouvoirs de contrôle, ceux-ci sont limités par la loi, notamment par les droits de propriété privée et les obligations contractuelles préalablement convenues en vertu de la loi et des accords internationaux.



11. Existe-t-il une réglementation régissant le partage des bénéfices entre les exploitants miniers et l'État ?

La loi n° 146-71 du 4 juin 1971 établit qu'il doit y avoir un partage des bénéfices entre les opérateurs et l'État, y compris des redevances, des taxes et d'autres compensations économiques.

12. Si elles existent, quelles sont pratiques illicites en matière d'exploitation du sous-sol ?

Il s'agit notamment de l'extraction sans permis approprié, de la violation des normes environnementales et du non-respect des termes des contrats de concession.

13. Existe-t-il des dispositions spécifiques sur la responsabilité des promoteurs extractifs en cas de conflits/litiges ?

La loi impose des responsabilités aux promoteurs pour les dommages environnementaux et autres conflits résultant de leurs activités. Cela inclut l'obligation de restaurer les zones dégradées et d'indemniser les communautés affectées.

14. La norme EITI relative à la divulgation de la propriété réelle (« bénéficiaire effectif » ou « bénéficiaire réel ») est-elle applicable ?

La République dominicaine s'est engagée à mettre en œuvre les normes de l'Initiative pour la transparence des industries extractives (EITI-RD), qui comprennent la divulgation de la propriété effective des entreprises opérant dans le secteur.