# Annexes

## Déclaration Universelle des Droits de l’Homme et du Citoyen de 1789 (Extrait)

**Art. 17 -** La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n’est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l’exige évidemment, et sous la condition d’une juste et préalable indemnité.

## Loi n°2001-03 du 22 janvier 2001 portant Constitution du Sénégal (Extrait)

#### Article 8

La République du Sénégal garantit à tous les citoyens les libertés individuelles fondamentales, les droits économiques et sociaux ainsi que les droits collectifs. Ces libertés et droits sont notamment :

* les libertés civiles et politiques, liberté d’opinion, liberté d’expression, liberté de la presse, liberté d’association, liberté de réunion, liberté de déplacement, liberté de manifestation ;
* les libertés culturelles,
* les libertés religieuses,
* les libertés philosophiques,
* les libertés syndicales,
* la liberté d’entreprendre,
* le droit à l’éducation,
* le droit de savoir lire et écrire,
* le droit de propriété,
* le droit au travail,
* le droit à la santé,
* le droit à un environnement sain,
* le droit à l’information plurielle.

Ces libertés et ces droits s’exercent dans les conditions prévues par la loi.

#### Article 15

Le droit de propriété est garanti par la présente Constitution. Il ne peut y être porté atteinte que dans le cas de nécessité publique légalement constatée, sous réserve d’une juste et préalable indemnité.

L’homme et la femme ont également le droit d’accéder à la possession et à la propriété de la terre dans les conditions déterminées par la loi.

## Loi n° 96-06 du 22 Mars 1996 portant Code des Collectivités Locales (modifiée par les lois n°2002-14 du 15 avril 2002 modifiant l’article 106 la et n°2008-22 du 25 juillet 2008 complétant les articles 252 et 258 de la loi n°96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités locales) (Extrait)

### CHAPITRE 2 : COMPETENCES DE LA COMMUNAUTE RURALE

**Article 194**. - Le conseil rural règle par ses délibérations les affaires de la communauté rurale.

**Article 195**. - Le conseil rural délibère en toute matière pour laquelle compétence lui est donnée par la loi et notamment sur :

1. les modalités d'exercice de tout droit d'usage pouvant s'exercer à l'intérieur du territoire de la communauté rurale, sous réserve des exceptions prévues par la loi ;
2. le plan général d'occupation des sols, les projets d'aménagement, de lotissement, d'équipement des périmètres affectés à l'habitation, ainsi que l'autorisation d'installation d'habitations ou de campements;
3. l'affectation et la désaffectation des terres du domaine national ;
4. la création, la modification ou la suppression des foires et marchés ;
5. l'acceptation ou le refus des dons et legs ;
6. le budget de la communauté rurale, les crédits supplémentaires ainsi que toutes modifications du budget ;
7. les projets locaux et la participation de la communauté rurale à leur financement ;
8. les projets d'investissement humain ;
9. les acquisitions immobilières et mobilières, les projets, plans, devis et contrats de constructions neuves, de reconstructions, de grosses réparations ou de tous autres investissements ;
10. le classement, le reclassement, l'ouverture, le redressement, l'alignement, le prolongement, l'élargissement ou la suppression des voies et places publiques ainsi que l'établissement, l'amélioration, l'entretien des pistes et chemins non classés ;
11. la création, la désaffection ou l'agrandissement des cimetières ;
12. la protection de la faune et de la flore et la lutte contre les déprédateurs et braconniers ;
13. la lutte contre les incendies et la pratique des feux de culture ;
14. la nature et les modalités d'exécution des clôtures et des défenses limitant les fonds et protégeant les récoltes pendantes individuelles ou collectives ;
15. les servitudes de passage et la vaine pâture ;
16. le régime et les modalités d'accès et d'utilisation des points d'eau de toute nature ;
17. la création, la délimitation et la matérialisation de chemins de bétail à l'intérieur de la communauté rurale, à l'exception des voies à grande circulation qui relèvent de la compétence du représentant de l'Etat;
18. l'organisation de l'exploitation de tous les produits végétaux de cueillette et des coupes de bois.

Les délibérations prises par le conseil rural sont exécutoires dans les conditions prévues au Titre VI du présent code.

## Loi n°96-07 du 22 Mars 1996portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales (modifiée par les lois n°2002-15 du 15 Avril 2002 et n°2004-21 du 25 Août 2004) (Extrait)

### TITRE II : Des compétences des collectivités locales

**CHAPITRE PREMIER :** *GESTION ET UTILISATION DU DOMAINE PRIVE DE L’ETAT, DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE NATIONAL*

**Section première :** *DISPOSITIONS GENERALES*

#### Article 16

Le territoire sénégalais est le patrimoine commun de la nation.

#### Article 17

Dans le respect des principes et dispositions de la loi sur le domaine national et du Code du Domaine de l’Etat, en tout ce qui n’est pas contraire à la présente loi, les compétences transférées aux régions, communes et communautés rurales en matière domaniale concernent la gestion et l’utilisation du domaine privé de l’Etat, du domaine public et du domaine national.

**Section II :** *DU DOMAINE PRIVE DE L’ETAT*

#### Article 18

L’Etat peut céder aux collectivités locales tout ou partie de ses biens meubles ou immeubles relevant de son domaine privé, ou passer avec ces collectivités des conventions portant sur l’utilisation desdits biens.

La cession par l’Etat des biens meubles et immeubles cités à l’alinéa premier du présent article notamment des immeubles bâtis ou non bâtis aux collectivités locales pour leur permettre d’exécuter leurs missions et d’abriter des agences décentralisées ou des équipements collectifs, peut être opérée, soit à l’initiative des collectivités locales, soit à l’initiative de l’Etat.

#### Article 19

L’Etat peut, conformément aux dispositions de l’article 18 de la présente loi, soit faciliter aux collectivités locales l’accès à la pleine propriété de tout ou partie des biens meubles et immeubles relevant de son domaine privé, soit affecter simplement le droit d’usage à ces collectivités locales de certains de ses biens meubles et immeubles.

**Section III :** *DU DOMAINE PUBLIC*

#### Article 20

Pour les projets ou opérations initiés sur le domaine public maritime et le domaine fluvial par les personnes physiques, les collectivités locales ou toute autre personne morale, il est requis l’autorisation du Conseil régional par délibération, après avis de la commune ou de la communauté rurale où se situe le projet.

Cette délibération est soumise à l’approbation du représentant de l’Etat.

#### Article 21

Pour les projets ou opérations initiés par l’Etat sur le domaine public maritime et sur le domaine fluvial, soit dans le cadre de l’exercice de la souveraineté, soit dans l’optique de la promotion du

développement économique et social, l’Etat prend la décision après consultation du Conseil régional, sauf impératif de défense nationale ou d’ordre public. L’Etat communique la décision pour information au Conseil régional.

#### Article 22

Dans les zones du domaine public maritime et du domaine public fluvial, dotées de plans spéciaux d’aménagement approuvés par l’Etat, les compétences de gestion sont déléguées par ce dernier aux régions, communes et communautés rurales concernées respectivement pour les périmètres qui leur sont dévolues dans lesdits plans.

Les redevances y afférentes sont versées aux collectivités locales concernées.

Les actes de gestion qu’elles prennent sont soumis à l’approbation du représentant de l’Etat et communiqués, après cette formalité, au Conseil régional pour information.

#### Article 23

Le domaine public artificiel reste géré par l’Etat.

Toutefois, l’Etat peut transférer aux collectivités locales, suivant des modalités de classement qui sont fixées par décret, la gestion des monuments historiques.

Les communes sont chargées de la gestion de la voirie non classée située à l’intérieur du périmètre communal.

**Section IV :** *DU DOMAINE NATIONAL*

#### Article 24

Les projets ou opérations initiés sur le domaine national par une personne physique, une collectivité locale où toute autre personne morale distincte de l’Etat, sont établis conformément aux dispositions de la loi sur le domaine national.

Pour les projets et opérations qu’il initie sur le domaine national, l’Etat prend la décision après consultation du Conseil régional et de la communauté rurale ou des communautés rurales concernées, sauf impératif de défense nationale ou d’ordre public.

Cette décision est communiquée, pour information, au Conseil régional et à la communauté rurale ou aux communautés rurales concernées.

#### Article 25

Les terrains du domaine national sis dans les zones urbaines peuvent être immatriculés au nom de l’Etat et affectés aux communes en tant que de besoin, notamment pour servir d’assiette à des projets d’équipements collectifs.

La propriété des terrains immatriculés reste à l’Etat dans le cadre des lotissements des terrains du domaine national des zones urbaines.

Toutefois, la commission d’attribution des parcelles issues de ces lotissements est présidée par le Maire. La composition des membres de cette commission est fixée par décret.

Les décisions de la commission font l’objet d’un acte portant attribution de parcelles aux affectataires. Cet acte est soumis à l’approbation du représentant de l’Etat.

#### Article 26

Pour tout projet ou opération de la compétence de l’Etat dans les zones urbaines, à l’exclusion de terrains à usage d’habitation, celui-ci prend la décision après consultation du Conseil régional et du Conseil municipal concernés.

Cette décision est communiquée au Conseil régional et Conseil municipal concernés.

Les terres du domaine national à vocation agricole situées dans les zones urbaines sont gérées conformément aux dispositions de la loi sur le domaine national concernant les zones urbaines, en tout ce qui n’est pas contraire aux dispositions de la présente loi.

#### Article 27

Lorsque des terres précédemment situées dans des zones pionnières sont reversées dans des zones de terroir, l’Etat conserve la gestion des parties des zones pionnières ayant fait l’objet d’un aménagement spécial et y exerce les prérogatives nécessaires quant à leur mode de gestion.

L’Etat peut affecter ou céder tout ou partie de ces zones d’aménagement spécial, suivant des critères fixés par décret, à des personnes physiques, des collectivités locales ou à toute personne morale, pour la réalisation de projets de développement économique et social.

### CHAPITRE IX : De l’urbanisme et de l’habitat Section première : Compétences de la région Article 50

La région reçoit les compétences suivantes :

* l’approbation des schémas directeurs d’aménagement et d’urbanisme (S.D.A.U.) ;
* le soutien à l’action des communes et communautés rurales en matière d’urbanisme et d’habitat.

### Section II : Compétences de la commune

#### Article 51

La commune reçoit les compétences suivantes :

* l’élaboration des plans directeurs d’urbanisme (PDU), des SDAU, des plans d’urbanisme de détail des zones d’aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement ;
* les lotissements, leur extension ou restructuration, la délivrance de permis de construire, d’accords préalables, de certificats d’urbanisme et de permis de démolir
* la délivrance de permis de clôturer, de permis de coupe et d’abattage d’arbres ;
* l’autorisation d’installation et des travaux divers.

### Section III : Compétences de la communauté rurale

#### Article 52

La communauté rurale reçoit les compétences suivantes :

* l’élaboration de termes de référence des plans directeurs d’urbanisme (PDU), des SDAU des plans d’urbanisme et d’habitat de détail des zones d’aménagement concerté, de rénovation et de remembrement ;
* les lotissements, leur extension ou restructuration, la délivrance de permis de construire, d’accords préalables, de certificats d’urbanisme et de permis de démolir.

#### Article 53

La coordination et les études en matière d’urbanisme et d’habitat, de planification, d’aménagement du territoire et d’environnement sont du ressort de l’Agence Régionale de Développement (ARD) dont l’organisation et le fonctionnement sont fixés par décret.

## Loi n°2004-16 du 4 juin 2004 portant loi d’orientation

**agro-sylvo-pastorale**

L’assemblée nationale a adopté en sa séance du mardi 25 Mai 2004; Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

### TITRE PREMIER. - DISPOSITIONS GENERALES

**CHAPITRE PREMIER. - OBJECTIFS ET PRIORITÉS DE LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT AGRO-SYLVO-PASTORAL**

**Article premier.**- La politique conduite par l’Etat dans le domaine du développement agro-sylvo- pastoral est marquée par le retrait progressif de l’Etat et est conforme aux principes de recentrage de ses missions sur des fonctions régaliennes, de poursuite de la politique de décentralisation, d’amélioration du cadre et des conditions de vie en milieu rural, ainsi que de création d’un environnement propice aux investissements privés en milieu rural.

**Art. 2. -** La présente loi tient compte de l’ensemble des activités économiques en milieu rural (culture, élevage, pêche continentale, sylviculture, cueillette, transformation, commerce et services), ainsi que de leurs fonctions sociales et environnementales. Les politiques développées dans ces différents sous-secteurs participent de la politique de développement agro-sylvo-pastoral dont elles font partie intégrante. La présente loi tient également compte des spécificités régionales et des diversités agro écologiques du pays.

**Art .3. -** La présente loi et ses textes complémentaires, ainsi que la politique et ses programmes de développement agro-sylvo-pastoral qui en découlent, s’inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre du Document de Stratégie de réduction de la Pauvreté (DSRP), des directives de l’UEMOA et de la CDEAO, des engagements du NEPAD, de la convention UE/ACP, des accords de l’organisation mondiale du commerce et des autres conventions internationales pertinentes auxquelles le Sénégal est partie prenante (OMVG,OMVS, etc.)

**Art. 4. -** La politique et les programmes de développement agro-sylvo-pastoral sont définis, mis en œuvre et évalués par l’Etat, en concertation avec les collectivités locales et l’ensemble des acteurs économiques et sociaux concernés.

**Art. 5. -** La réduction de la pauvreté est la principale priorité de la politique de l’Etat, en particulier dans les zones rurales. L’Etat s’emploie à assurer à toutes les personnes exerçant les métiers de l’agriculture un niveau de vie leur permettant de faire face durablement, à leurs besoins légitimes en matière d’alimentation, de santé, de logement, d’habillement, d’éducation, de formation, et de loisirs. Il œuvre également en vue d’atteindre, à moyen terme, un niveau de sécurité alimentaire qui garantisse la souveraineté alimentaire du pays.

**Art. 6. -** Les objectifs spécifiques de la politique de développement agro-sylvo-pastoral sont :

1. la réduction de l’impact des risques climatiques, économiques, environnementaux et sanitaires, par la maîtrise de l’eau, la diversification des productions, la formation des ruraux, afin d’améliorer la sécurité alimentaire de la population, et de réaliser à terme la souveraineté alimentaire du pays ;
2. l’amélioration des revenus et du niveau de vie des populations rurales, et la mise en place d’un régime de protection sociale en leur faveur ;
3. l’amélioration du cadre et des conditions de vie en milieu rural, notamment par l’accès aux infrastructures et aux services publics, grâce à un aménagement équilibré et cohérent du territoire.
4. la protection de l’environnement et la gestion durable des ressources naturelles notamment par la connaissance et l’amélioration de la fertilité des sols ;
5. la mise en place d’un système d’incitations à l’investissement privé dans l’agriculture et en milieu rural ;
6. l’amélioration de l’environnement et de la qualité de la production afin que l’agriculture soit un moteur du développement industriel et artisanal, et pour mieux satisfaire aux besoins des marchés intérieur et extérieur (sous régional et international) ;
7. la réalisation des objectifs ci-dessus contribuent à la réduction des inégalités entre les populations rurales et urbaines et entre les genres, ainsi qu’à la réduction, puis à l’éradication de la pauvreté.

### CHAPITRE II. - AXES STRATÉGIQUES DE LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT AGRO-SYLVO-PASTORAL

**Art. 7. -** Les axes stratégiques de la politique de développement agro-sylvo-pastoral sont basés sur les principes suivants : l’efficacité économique, l’équité sociale, la durabilité environnementale, l’économie de marché, la décentralisation, la responsabilisation des collectivités locales, des organisations professionnelles agricoles et de la société civile, la création d’un marché commun au sein de l’UEMOA et de la CEDEAO, la solidarité, le partenariat et la subsidiarité.

**Art. 8. -** Les axes stratégiques de la politique de développement agro-sylvo-pastoral sont :

* la reconnaissance formelle des métiers de l’agriculture et des organisations professionnelles agricoles ;
* la protection sociale des personnes exerçant les métiers de l’agriculture ;
* la définition d’un statut juridique des exploitations agricoles ;
* la réforme foncière ;
* la diversification des productions agricoles, l’intégration des filières agricoles et la régularisation des marchés ;
* la sylviculture et les aménagements forestiers ;
* la politique de développement de l’agriculture ;
* la maîtrise de l’eau ;
* le développement des infrastructures et des services publics en milieu rural ;
* la promotion de l’équité sociale en milieu rural ;
* la protection contre les calamités naturelles et les risques liés aux activités agro-sylvo- pastorales ;
* le développement de l’information agricole, de l’éducation et de la formation au profit des métiers de l’agriculture ;
* le renforcement des capacités des organisations professionnelles agricoles, des organisations de la société civile, des collectivités locales et des services de l’Etat ;
* le développement de la recherche et du conseil agro-sylvo-pastoral ;
* le financement du développement agro-sylvo-pastoral.

### TITRE II. - METIERS, ORGANISATIONS ET EXPLOITATIONS AGRICOLES

**CHAPITRE III. - STATUT JURIDIQUE DES MÉTIERS DE L’AGRICULTURE**

### ET DES ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES AGRICOLES

**Art. 9. -** Les métiers de l’agriculture au sens large (agriculteurs, éleveurs, exploitants, forestiers, pêcheurs, artisans, ruraux, etc.). Et les organisations professionnelles agricoles bénéficient d’un statut reconnu et protégé.

Ce statut est conféré de façon identique aux hommes, aux femmes et aux jeunes en âge de travailler qui exercent les métiers de l’agriculture.

Toute personne exerçant un métier de l’agriculture peut bénéficier des mesures définies par la politique et les programmes de développement agro-sylvo-pastoral de l’Etat. Les mesures d’application du présent article sont prises par voie réglementaire.

**Art. 10. -** Les personnes exerçant les métiers de l’agriculture peuvent se regrouper au sein d’organisations professionnelles agricoles, telles que les fédérations, syndicats, organisations interprofessionnelles, etc. Ces organisations professionnelles agricoles regroupent les personnes physiques et morales qui souhaitent s’unir pour assurer la défense de leurs intérêts communs et la fourniture de services à leurs membres.

Les organisations professionnelles agricoles s’organisent librement, soit sur une base géographique, au niveau local, régional, national et éventuellement sous-régional, soit en fonction de leurs productions filières et services.

Les organisations professionnelles agricoles peuvent aussi déployer des activités de partenariat avec leurs homologues de la sous-région et au niveau international.

**Art. 11. -** Des mécanismes de concertation avec les organisations professionnelles sont mis en place par chaque démembrement de l’Etat directement concerné par la politique de développement agro-sylvo-pastoral.

**Art. 12. -** L’Etat, en concertation avec les acteurs du développement agro-sylvo-pastoral, réalise une évacuation de l’ensemble des statuts juridiques des organisations professionnelles agricoles et procède aux adaptations nécessaires à leur amélioration, dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi.

**Art. 13. -** L’Etat, en concertation avec les acteurs du développement agro-sylvo-pastoral, crée, conformément à la loi des finances, un système d’aide publique aux organisations professionnelles agricoles, tel que prévu à l’article 72, dans un délai de deux ans à compter de la promulgation d la présente loi.

L’accès au système d’aide publique est subordonné au respect des règlements et statuts régissant les organisations concernées.

### CHAPITRE IV. PROTECTION SOCIALE DES PERSONNES EXERÇANT LES MÉTIERS DE L’AGRICULTURE

**Art. 14. -** Les personnes exerçant les métiers l’agriculture bénéficient d’une protection sociale au même titre que les travailleurs des autres secteurs d’activité. Un régime de protection sociale agro- sylvo-pastorale est défini et mis en œuvre. Ce régime est soutenu par l’Etat pendant les cinq premières années qui suivent le début de son fonctionnement.

**Art. 15. -** L’Etat, en concertation avec les organisations professionnelles agricoles, établit un plan de mise en œuvre d’un régime de protection sociale agro-sylvo-pastorale dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi.

### CHAPITRE V. - STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

**Art. 16. -** L’exploitation agricole est définie comme une unité disposant de facteurs de production (terre, bâtiments, cheptel, matériels, mains d’œuvre, etc.) qui sont utilisés par un exploitant exerçant un métier de l’agriculture.

Les activités de production agricole constituent une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement d’un cycle biologique, végétal ou animal, et correspondant à la maîtrise et à l’exploitation de ce cycle.

Les activités exercées dans le prolongement de la production agricole, telles, que la transformation, le conditionnement, la conservation, le stockage et la vente des produits provenant de l’exploitation sont considérées comme agricoles aux termes de la présente loi.

Les activités ayant pour support l’exploitation agricole, telles que l’artisanat, le tourisme rural, le commerce des services, etc., sont considérées comme complémentaires des activités agricoles.

**Art. 17. -** Outre sa fonction économique, l’exploitation agricole continue à la gestion des ressources naturelles, à la protection de l’environnement et à l’aménagement équilibré et cohérent du territoire. L’Etat met en place, dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, un système d’aides financières pour les exploitations agricoles et les groupements de producteurs qui s’engagent contractuellement à réaliser des actions de gestion durable des ressources naturelles, notamment pour la défense et la restauration des sols, le reboisement, la lutte contre les feux de brousse, les aménagements anti-corrosifs, etc., tel que prévu à l’article 73.

**Art. 18. -** L’exploitation agricole familiale est une unité de production agricole organisée sur une base familiale, au sein de laquelle les rapports entre personnes sont définis librement et ne sont pas régis par le code du travail. La main d’œuvre non familiale est régie par une convention qui sera élaborée conjointement par l’Etat et les organisations professionnelles agricoles dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi.

L’exploitation agricole peut être gérée de façon individuelle ou communautaire par des personnes ou des familles vivant dans le même lieu, dont les rapports ne sont pas régis par le Code du Travail.

**Art. 19. -** L’exploitation agricole industrielle et commerciale est une unité de production agricole, de droit public ou privé, gérée à titre individuel ou par une société à capitaux, qui a recours à une main d’œuvre rémunérée régie par le Code du Travail et les Conventions collectives en vigueur.

**Art. 20. -** Les exploitations agricoles familiales, industrielles et commerciales doivent, à terme, moderniser leurs outils de production, mettre en œuvre des pratiques agricoles d’élevage améliorées et utiliser des techniques de gestion modernes pour être compétitives.

**Art. 21. -** L’Etat, en concertation avec les acteurs du développement agro-sylvo-pastoral, réalise une évaluation de l’ensemble des statuts juridiques des exploitations agricoles et procède à leur adaptation, compte tenu des besoins de modernisation de l’agriculture, dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi.

### TITRE III. - STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT AGRO-SYLVO- PASTORAL

**CHAPITRE VI. - RÉFORME FONCIÈRE**

**Art. 22. -** La Définition d’une politique foncière et la réforme de la loi sur le domaine national constituent des leviers indispensables pour le développement agro-sylvo-pastoral et pour la modernisation de l’agriculture.

La politique foncière repose sur les principes suivants :

* la protection des droits d’exploitation des acteurs ruraux et des droits fonciers des communautés rurales;
* la cessibilité encadrée de la terre pour permettre une mobilité foncière favorisant la création d’exploitations plus viables;
* la transmissibilité successorale des terres pour encourager l’investissement durable dans l’exploitation familiale;
* l’utilisation de la terre comme garantie pour l’obtention du crédit.

La réforme foncière a pour objectifs :

* la sécurité foncière des exploitations agricoles, des personnes et des communautés rurales, l’incitation à l’investissement privé dans l’agriculture;
* la dotation à l’Etat et aux collectivités locales de ressources financières suffisantes ainsi que la mise à leur disposition de personnels compétents, pour une gestion efficace, équitable et durable des ressources naturelles; et,
* l’allègement des contraintes foncières au développement agricole, rural, urbain et industriel.

**Art. 23. -** Une nouvelle politique foncière sera définie et une loi de réforme foncière sera soumise à l’Assemblée nationale dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi.

### CHAPITRE VII. - DIVERSIFICATION, FILIÈRES ET RÉGULATION DES MARCHÉS

**Art. 24. -** La diversification des productions agricoles constitue un puissant levier dans l’amélioration des revenus des ruraux et de la sécurité alimentaire du pays. Entre outre, elle devra permettre le développement de filières d’exportations correspondant à la demande Internationale, d’une part, et répondant aux besoins pressants de substitution aux importations de produits alimentaires, d’autre part.

L’Etat, en concertation avec les organisations professionnelles agricoles, définit et met en œuvre un plan national de diversification des productions agricoles. Ce plan a pour objet de déterminer les productions adaptées aux conditions naturelles du Sénégal et susceptibles de bénéficier de débouchés tant à l’échelon national qu’international. Il détermine les conditions à réunir pour développer de nouvelles productions sur le territoire national.

**Art. 25. -** Les groupements d’organisations professionnelles représentatives de la production agricole, de la transformation et de la commercialisation de produits agricoles, peuvent faire l’objet d’une reconnaissance en qualité d’organisations interprofessionnelles agricoles par l’autorité administrative compétente, après avis du Conseil supérieur d’Orientation Agro-sylvo- pastorale visé à l’article 75, soit au niveau national, soit au niveau d’une zone de production, par produit ou groupe de produits déterminés.

Une seule organisation interprofessionnelle agricole peut être reconnue par produit ou groupe de produits.

Lorsqu’une organisation interprofessionnelle agricole nationale est reconnue, les organisations interprofessionnelles agricoles qui en relèvent constituent des comités de cette organisation et sont représentées en son sein.

Les conditions de reconnaissance et les modalités de fonctionnement des organisations interprofessionnelles agricoles, à l’échelon national, sont fixées par voie réglementaire.

**Art. 26 -** Les accords conclus dans le cadre d’une organisation interprofessionnelle agricole reconnue peuvent être étendus pour une durée déterminée, en tout ou partie, par l’autorité administrative compétente, lorsqu’ils tendent, par des actions conformes à la politique de développement agro-sylvo-pastoral et compatibles avec les règles de l’UEMOA et de la CEDEAO, à favoriser :

* la connaissance de l’offre et de la demande ;
* l’adaptation et la régulation de l’offre ;
* la mise en œuvre, sous le contrôle de l’Etat, de règles de mise en marché, de prix et de conditions de paiement ;
* la qualité des produits ;
* les relations interprofessionnelles dans le secteur intéressé, notamment par l’établissement de normes techniques et de programmes de recherche appliquée et de développement ;
* la promotion des produits agricoles sur les marchés intérieur et extérieur.

**Art. 27 -** L’extension des accords visés à l’article 26 est subordonnée à l’acceptation desdits accords par les professions représentées dans l’organisation interprofessionnelles agricoles, par décisions de l’organe exécutif de celle-ci.

Lorsque l’extension est décidée, les mesures arrêtées sont obligatoires dans la zone de production intéressée pour tous les membres des professions représentées dans l’organisation professionnelle agricole concernée.

**Art. 28 -** Les organisations interprofessionnelles agricoles reconnues, visées à l’article 25, sont habilitées à prélever, sur tous les membres des professions qu’elles regroupent, des cotisations résultants des accords étendues conformément à l’article précédent et qui, nonobstant leur caractère obligatoire, demeurent des créances de droit privé.

**Art. 29 -** Les organisations interprofessionnelles agricoles existant à la date de promulgation de la présente loi peuvent, à leur demande, bénéficier des dispositions des articles 25 à 28.

**Art. 30 -** Une concertation régulière entre Etat et Interprofession agricole est favorisée et développée pour coordonner les actions des différentes filières dans la mise en œuvre de la politique de développement agro-sylvo-pastoral.

**Art. 31 -** Les marchés hebdomadaires jouent un rôle fondamental dans la commercialisation des produits agricoles et alimentaires. L’Etat et les collectivités locales définissent et mettent en œuvre une politique de modernisation de ces marchés et développent un système d’information sur les marchés, dans un délai de dix ans à compter de la promulgation de la présente loi.

**Art. 32 -** Un louma national est créé dans la périphérie de Dakar, au plus tard dans un délai de cinq ans à compter de le promulgation de la présente loi. Son implantation est convenue par l’Etat et les collectivités locales concernées.

**Art. 33 -** Les marchés hebdomadaires d’importance régionale et le Louma National ont pour fonction d’assurer la transparence des marchés des produits agricoles et d’élevage, le contrôle de

la qualité des produits commercialisés, ainsi que la collecte et la diffusion d’informations sur les volumes et les flux des transactions et sur les prix pratiqués.

**Art. 34 -** Le contrôle de qualité des produits d’origine végétale et animale est renforcé afin d’améliorer la sécurité sanitaire des aliments et de promouvoir l’exportation de ces produits.

**Art. 35 -** L’Etat assure la cohérence et l’harmonisation des dispositions prises au niveau national et avec celles adoptées par l’UEMOA et la CEDEAO en ce qui concerne notamment les normes de production et de mise en consommation, les dispositifs de contrôle et le système d’information sur les marchés agricoles.

**Art. 36 -** Chaque fois que nécessaire, l’Etat prend des mesures de protection ou accorde des subventions pour réduire ou supprimer les distorsions dans les échanges économiques extérieurs, au sein de l’UEMOA, et de la CEDEAO, dans le respect des accords de l’Organisation Mondiale du Commerce.

Dans le cadre des négociations commerciales multilatérales et bilatérales, l’Etat œuvre à la suppression des pratiques déloyales dans les échanges commerciaux.

### CHAPITRE VIII. - SYLVICULTURE ET AMÉNAGEMENTS FORESTIERS

**Art. 37 -** La sylviculture concerne l’ensemble des opérations de production forestière allant du reboisement à l’exploitation, en passant par diverses pratiques sylvicoles comme les élagages, la protection contre les feux, les coupes sanitaires et les éclaircies, etc.

La sylviculture permet une mise en valeur économique, écologique et sociale du domaine forestier et a des objectifs variés comme : la ligniculture ou production de bois, les aménagements paysagers, l’agroforesterie, la gestion de la faune et des parcours, la protection des sols et des bassins versant, etc.

**Art. 38 -** La gestion des ressources sylvicoles obéit à la mise en œuvre d’un plan d’aménagement, consistant en une programmation des activités sylvicoles dans l’espace et dans le temps pour la réalisation du maximum de profit visé par l’objectif.

Lorsque la réalisation du plan d’aménagement aboutit à une exploitation forestière, elle doit se faire conformément aux dispositions du Code forestier.

Cette exploitation est interdite pour les fruits forestiers non susceptibles d’arriver à maturité qui ne peuvent être ni collectés, ni transportés, ni stockés ou vendus.

**Art. 39 -** La mise en valeur agricole des terres est assujettie au respect des dispositions du Code forestier, et en particulier, en son titre III traitant de la protection des forêts.

Dans ce cadre, la culture en domaine forestier classé obéit à la conclusion d’un accord avec le Service forestier. En dehors du domaine forestier classé, les défrichements, lorsqu’ils sont régulièrement autorisés par le Conseil régional, doivent maintenir en place un minimum de vingt pieds d’arbres à l’hectare et éventuellement, des brise- vent.

Ce défrichement est interdit lorsqu’il :

* risque de compromettre la stabilité des terres sur les pentes et dans les bassins versants ;
* concerne les galeries forestières et les zones de mangrove ;
* risque d’entraîner des phénomènes d’érosion et d’ensablement des cours d’eau ;
* concerne des zones du domaine national mis en défens dans un but de protection ;
* intéresse une bande de cinquante mètres de part et d’autre des axes routiers et une bande de trente mètres de part et d’autre des cours d’eau.

Lorsqu’il concerne un département ou le taux de classement est inférieur à 20%, l’autorisation ne peut être délivrée qu’après avis conforme de la Commission nationale de Concertation des Sols.

**Art. 40 -** Le pâturage et le passage du bétail sont interdits dans les parcs nationaux, dans les périmètres de reboisement ou de restauration, dans les parcelles de forêt en voie de régénération naturelles ou dans les zones repeuplées artificiellement, tant que la présence des animaux risque d’endommager les plantations ou les semis. L’abattage d’essences, protégées ou non, en vue de la nourriture du bétail est interdit.

**Art. 41 -** Les feux de brousse sont interdits, et les feux allumés lors d’incinération de pâturages ou de brûlis de terrains de culture ne sont autorisés que sous réserve du respect des mesures suivantes :

* protection des surfaces à incendier au moyen de bandes débroussaillées et désherbées ;
* mise à feu en fin de journée et par temps calme ;
* surveillance par les éleveurs ou les agriculteurs qui doivent se tenir prêts à intervenir en cas de propagation de l’incendie au delà des limites prévues.

### CHAPITRE IX. - POLITIQUE DE DÉVELOPPENT DE L’ÉLEVAGE

**Art. 42 -** Les dispositions de la présente loi s’appliquent au secteur de l’élevage et aux activités pastorales.

**Art. 43 -** L’Etat, en concertation avec les collectivités locales et les organisations de producteurs concernées, définit et met en œuvre un plan national de développement de l’élevage.

**Art. 44 -** Le pastoralisme est reconnu comme constituant un mode de mise en valeur de l’espace rural et des ressources naturelles. Les activités pastorales doivent être exercées dans le respect de l’environnement et des autres activités agricoles, sylvicoles et rurales.

**Art. 45 -** Le pastoralisme fera l’objet de dispositions spécifiques dans la loi de réforme foncière visée à l’article 23.

Il sera également procédé à une actualisation du décret n°80-268 du 10 mars 1980 sur les parcours du bétail.

**Art. 46 -** L’Etat, en concertation avec les collectivités locales et les organisations de producteurs concernées, définit une politique de sécurisation des troupeaux et de lutte contre le vol de bétail.

L’Etat, en concertation avec les acteurs du développement de l’Elevage, soumet à l’Assemblée nationales, un projet de modification du Code pénal et du Code de Procédure pénale pour renforcer les mesures coercitives contre le vol de bétail, dans un délai de trois mois à compter de la promulgation de la présente loi.

### CHAPITRE X. - MAÎTRISE DE L’EAU

**Art. 47 -** Le développement de l’hydraulique rurale assure une production agricole sécurisée et contribue à la prolongation de l’activité agricole tout au long de l’année, ainsi qu’au bien-être des populations en milieu rural.

**Art. 48 -** L’Etat, en concertation avec les collectivités locales et les organisations professionnelles agricoles, conformément aux engagements pris au sein de l’Organisation de Mise en Valeur du Fleuve Sénégal (OMVS), définit et met en œuvre une politique et des programmes opérationnels d’hydraulique agricole. L’Etat veille à la mise en valeur efficiente et durable de l’eau sur l’ensemble du territoire national.

Cette politique définit les modalités de financement de l’investissement et de maintenance des infrastructures hydro agricole, de même qu’elle précise les conditions spécifiques de la gestion et de l’exploitation du domaine irrigué.

Cette politique et ces programmes sont fondés sur les principes de Gestion Intégrée des Ressource en Eau (GIRE) et de rentabilité socio-économique des investissements hydro agricoles. Ils tiennent compte de la nécessité de réaliser des ouvrages, des infrastructures hydrauliques et des points d’eau permanents en milieu rural pour faire face aux besoins en eau des populations, de l’agriculture et de l’élevage.

**Art. 49 -** Dans la politique de l’hydraulique agricole, l’irrigation est conçue et pratiquée en tenant compte de l’état et la disponibilité des ressources hydriques et de la nécessité de les gérer durablement, de sauvegarder les écosystèmes naturels et d’utiliser les ouvrages et les infrastructures hydrauliques de façon optimale.

### CHAPITRE XI. - DÉVELEPPEMENT DES INFRASTRUCTURES ET DES SERVICES PUBLICS EN MILIEU RURAL

**Art. 50 -** Le désenclavement et la fourniture de service publics en milieu rural constituent de puissants leviers pour le développement agro-sylvo-pastoral. L’Etat et les collectivités locales créent les infrastructures nécessaires et développent les services en milieu rural.

**Art. 50 -** Une politique nationale et programmes régionaux de développement des infrastructures et des services publics en milieu rural sont définis et mis en œuvre par l’Etat et les collectivités locales.

**Art. 52 -** Dans la politique et les programmes visés à l’article précédent, priorité est donnée aux actions permettant le désenclavement du monde rural par la réhabilitation ou la réalisation de pistes, routes de voies fluviales et ferroviaires, ainsi que d’aéroports secondaires.

Ces programmes contiennent également des plans d’électrification et de téléphonie en milieu rural.

### CHAPITRE XII. - PROMOTION DE L’ÉQUITÉ SOCIALE EN MILIEU RURAL

**Art. 53 -** Afin de corriger les déséquilibres entre ville et campagne, l’Etat s’emploie à améliorer le cadre et les conditions de vie en milieu rural et y renforcer l’accès aux services sociaux de base, à mieux y satisfaire les besoins en matière d’éducation, de formation et de santé. L’Etat, conjointement avec les collectivités locales, définit et met en œuvre une politique de promotion de la qualité de la vie et de développement des initiatives économiques locales en milieu rural, notamment la création de micro entreprises rurales dans l’artisanat et les services.

**Art. 54 -** L’Etat assure la parité des droits des femmes et des hommes en milieu rural, en particulier dans l’exploitation agricole. En outre, des facilités d’accès au foncier et au crédit sont accordées aux femmes.

**Art. 55 -** L’insertion des jeunes dans toutes les activités liées aux métiers de l’agriculture constitue une priorité pour l’Etat et les collectivités locales. Des facilités leur sont accordées pour l’accès au foncier et au crédit. L’Etat établit, un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, un système d’aide à l’installation des jeunes agriculteurs ayant reçu une formation professionnelle agricole.

### CHAPITRE XIII. - PROTECTION CONTRE LES CALAMITÉS NATURELLES

**ET LES RISQUES LIÉS AU ACTIVITÉS AGRO-SYLVO-PASTORALES**

**Art. 56 -** La Protection contre les calamités naturelles et les risques liés aux activités agro-sylvo- pastorales est assurée par l’Etat.

**Art. 57 -** L’Etat, en concertation avec les organisations professionnelles agricoles, définit et met en œuvre une politique de soutien aux assurances agricoles, afin de sécuriser les productions, les revenus et les équipements.

**Art. 58 -** Une réserve de semences pré-base est constituée par l’Etat pour chacune des productions stratégiques ou gravement menacées par les aléas climatiques. La multiplication de ces semences est assurée par les acteurs des filières en conformité avec la législation semencière, qui devra être actualisée à cet effet.

**Art. 59 -** L’Etat, en concertation avec les organisations professionnelles agricoles, réalise une évaluation de l’ensemble des dispositifs et des mécanismes juridiques, institutionnels et financiers concernant les calamités naturelles et les risques (fonds de calamités, de garantie et de bonification, etc.) et il définit les mesures visant à en améliorer l’efficacité dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi.

### TITRE IV. - MESURES D’ACCOMPAGNEMENT

**CHAPITRE XIV. - INFORMATION AGRICOLE, ÉDUCATION ET FORMATION AUX MÉTIERS AGRICOLES ET RURAUX**

**Art. 60 -** L’information agricole est d’une importance stratégique pour la prise de décision par les acteurs publics et privés et pour la mise en œuvre de la politique de développement agro-sylvo- pastoral. La fourniture régulière, suffisante et de qualité est d’intérêt public.

**Art. 61 -** L’Etat, en concertation avec les acteurs économiques, évalue les systèmes d’information agricole existants et définit un programme pour leur amélioration dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi.

**Art. 62 -** L’éducation, l’alphabétisation et la formation constitue des leviers stratégiques pour la modernisation de l’agriculture. L’Etat définit et met en œuvre, en partenariat avec l’ensemble des acteurs du développement agro-sylvo-pastoral, une Stratégie nationale de Formation agro-sylvo- pastorale (SNFASP).

Garant de l’éducation universelle et de l’alphabétisation, l’Etat se fixe un délai de vingt ans pour assurer l’éducation de base à tous les enfants vivant en milieu rural et un délai de dix ans pour l’alphabétisation de tous les ruraux.

Au titre de la politique de formation agro-sylvo-pastorale, l’Etat crée, dans un délai de dix ans à compter de la promulgation de la présente loi, des structures de formation aux métiers de l’agriculture dans chaque département.

**Art. 63 -** Le droit à la formation initiale et continue est reconnu aux personnes exerçant les métiers de l’agriculture et à tous les acteurs ruraux. Ils bénéficient à ce titre d’une formation générale, technique et professionnelle dans les métiers de l’agriculture, de la sylviculture et de l’élevage, qui est dispensée par des institutions publiques ou privées agréées. Cette formation est soutenue par l’Etat.

**Art. 64 -** L’Etat procède dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, à la création d’établissement et de structure de formation supérieure des sciences et techniques du développement agro-sylvo-pastoral.

### CHAPITRE XV. - RENFORCEMENT DES CAPACITÉS DES PAYSANS ET DES ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES, DES ORGANISATIONS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE, DES

**COLLECTIVITÉS LOCALES ET DES SERVICES DE L’EAT**

**Art. 65 -** Les paysans, les organisations professionnelles agricoles et les organisations de la société civile jouent un rôle essentiel dans le développement agro-sylvo-pastoral. L’Etat et les collectivités locales peuvent leur confier, par délégation, des missions de service public.

**Art. 66 -** Les paysans, les organisations professionnelles agricoles et les organisations de la société civile participent à l’élaboration, de la mise en œuvre et l’évaluation des politiques et programmes publics dans le secteur agro-sylvo-pastoral. A cet effet, l’Etat et les collectivités locales leur apportent un soutien technique et financier.

Dans ce cadre, l’Etat, en concertation avec les paysans, les organisations professionnelles agricoles et les organisations de la société civile, définit et met en œuvre un programme de renforcement de leurs capacités, notamment dans les domaines de la maîtrise d’œuvre, de la gestion, des politiques agricoles (préparation, formulation, et évaluation), des négociations commerciales internationales, des questions d’intégration sous-régionale, etc.

**Art. 67 -** L’Etat définit et met en œuvre un programme de renforcement des capacités de ses agents et des représentants des collectivités locales, notamment dans les domaines de la formulation, la négociation, et la gestion des politiques agricoles.

### CHAPITRE VII. - RECHERCHE ET CONSEIL AGRO-SYLVO-PASTORAL

**Art. 68 -** Un Système national de Recherche agro-sylvo-pastorale (SNRASP) est élaboré et mis en œuvre. Ce système constitue un mécanisme de pilotage pour coordonner et organiser la recherche en vue d’une meilleure prise en charge des objectifs de la politique de développement agro-sylvo- pastoral visée à l’article 6 de la présente loi.

Ce système garantit une optimisation de l’utilisation des ressources financières, humaines et physiques, une meilleure écoute des marchés et une économie d’échelle. Il favorise également le développement, l’adaptation, l’adoption et le transfert de technologies agricoles appropriées et performantes.

Le SNRASP, placé sous la responsabilité conjointe de l’Etat et des organisations professionnelles agricoles, regroupe l’Institut sénégalais de Recherche agricole (ISRA), l’Institut de Technologies alimentaires (ITA), ainsi que d’autres institutions scientifiques et universitaires compétentes, nationales et internationales.

La SNRASP favorise la coopération avec les institutions ayant des compétences et des capacités recherchées dans les domaines agricoles et agroalimentaires, au niveau national, sous-régional et international, tels que le Conseil pour la Recherche agricole en Afrique (CORAF) et le Forum africain pour la Recherche agricole (FARA).

Ce Système est financé, en particulier, par le Fonds National pour la Recherche Agricole et Agroalimentaire (FNRAA), créé par le décret n°99-85 du 4 février 1999 qui sera modernisé.

Par ailleurs, l’Etat prend des dispositions pour financer, sur une base endogène des programmes de recherche considérés comme stratégiques.

**Art. 69 -** Le Conseil agro-sylvo-pastoral est d’intérêt public. La promotion des techniques agricoles modernes est assurée par la mise en place d’un Système National de Conseil Agro-sylvo- pastoral (SNCASP).

Une politique nationale de conseil agro-sylvo-pastoral est définie et mise en œuvre par l’Etat, en partenariat avec les organisations professionnelles agricoles, en fonctions des politiques des filières et des particularités régionales. Les modalités de mise en œuvre de cette politique sont précisées par voie réglementaire.

Le Conseil agro-sylvo-pastoral comprend les fonctions d’appui, de conseil, de vulgarisation, d’animation, de sensibilisation, de formation, d’information et d’intermédiation. Il concerne les activités de production, de transformation, d’approvisionnement, de commercialisation, d’accès au crédit, d’artisanat et de gestion de l’environnement.

**Art. 70 -** Les prestations en matières de conseil agro-sylvo-pastoral sont fournies sur une base contractuelle, par l’Agence national de Conseil agro-sylvo-pastoral (ANCASP) et par toute autre institution de droit public ou privé ayant des compétences reconnues dans ce domaine, ou créée à cet effet.

Il est institué dans chaque région un comité de concertation des acteurs du conseil agro-sylvo- pastoral. Ce comité réunit des représentants de l’Etat, des organisations professionnelles agricoles, d’ONG spécialisées et toute autre institution ayant des compétences reconnues en matières de conseil agro-sylvo-pastoral. Les modalités de son fonctionnement sont fixées par voie réglementaire.

### CHAPITRE XVII. - FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT AGRO- SYLVO-PASTORAL

**Art. 71 -** Une stratégie nationale de financement et de soutien des activités agro-sylvo-pastorales est définie et mise en œuvre par l’Etat, en partenariat avec les organisations professionnelles agricoles.

Cette stratégie favorise l’accès des acteurs ruraux aux ressources financières nécessaires à leurs activités. Elle peut comprendre des actions particulières dans les régions en fonction de leurs spécificités.

**Art. 72 -** Il est institué un Fonds national de Développement agro-sylvo-pastoral (FNDASP), destiné au financement, notamment, du conseil agro-sylvo-pastoral et de l’appui aux organisations professionnelles agricoles. Les conditions et les modalités de dotation du FNDASP et d’allocation de ses ressources, ainsi que son mode de fonctionnement, sont définis par voie réglementaire, conformément à la loi de finances.

**Art. 73 -** L’Etat procède, dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, à la création d’un fonds d’aide à la modernisation des exploitations agricoles en conformité

avec la loi de finance. Ce fonds contribue au financement, notamment, de l’équipement des exploitations agricoles, de l’installation des jeunes agriculteurs ayant reçu une formation professionnelle agricole et aux actions de gestion durable des ressources naturelles.

**Art. 74 -** L’Etat, en concertation avec les organisations professionnelles agricoles, définit et met en œuvre une politique de soutien aux mutuelles d’épargne et de crédit en milieu rural.

### TITRE V. - DIPOSITIONS DIVERSES ET FINALES CHAPITRE XVIII. - DISPOSITION DIVERSES

**Art. 75 -** Un Conseil supérieur d’Orientation agro-sylvo-pastorale est institué. Il est présidé par le Président de la République, son secrétariat est assuré par le Ministre chargé de l’Agriculture et il comprend des représentants des organisations professionnelles agricoles. Le Conseil assure le suivi de la mise en œuvre de la présente loi et donne des avis sur les questions de développement agro-sylvo-pastoral. Sa composition et son mode de fonctionnement sont fixés par voie réglementaire.

**Art. 76 -** Un Comité régional d’Orientation agro-sylvo-pastorale est institué auprès du Gouverneur de région. Son secrétariat est assuré par le directeur régional du développement rural et il comprend des représentants des organisations professionnelles agricoles.

Le comité est chargé du suivi de la mise en œuvre de la présente loi et il donne des avis sur les questions de développement agro-sylvo-pastoral. Sa composition et son mode de fonctionnement sont fixés par voie réglementaire.

**Art. 77 -** Une Conférence agricole annuelle est organisée par l’Etat, sous l’égide du Conseil supérieur d’Orientation agro-sylvo-pastorale. Elle est présidée par le Président de la République et rassemble tous les acteurs du développement agro-sylvo-pastoral, dont notamment les représentants des organisations professionnelles agricoles, ainsi que les organisations de la société civile et les partenaires au développement.

La conférence fait le point sur la mise en œuvre de la présente loi et examine l’ensemble des questions concernant le monde rural.

**Art. 78 -** Le Ministre chargé de l’Agriculture établit un rapport annuel sur les mesures prises pour l’exécution de la présente loi et sur les modalités de sa mise en œuvre. Ce rapport est remis au Président de la République, au Président de l’Assemblée nationale, au Président du Conseil de la République, au Premier Ministre et aux représentants des organisations professionnelles agricoles le 31 mars de chaque année.

**Art. 79 -** La présente loi sera réexaminée, et au besoin amendée, par l’Assemblée nationale dans un délai de trois ans à compter de sa promulgation, puis tous les cinq ans après le premier réexamen.

A cet effet, le Ministre chargé de l’Agriculture dresse au préalable, de concert avec les organisations professionnelles agricoles, un bilan de l’application de la présente loi, qui sera soumis à l’Assemblée nationale.

### CHAPITRE XIX. - DISPOSITIONS FINALES

**Art. 80 -** Toutes dispositions légales antérieures contraires à la présente loi sont abrogées. Jusqu’à leur modification ou leur abrogation, les règlements pris en application desdites dispositions légales demeurent en vigueur s’ils ne sont pas contraires à la présente loi.

**Art. 81 -** Les modalités d’application de la présente loi sont fixées par voie réglementaire. En outre, des textes complémentaires de la présente loi sont pris chaque fois que besoin.

**Art. 82 -** Après la promulgation de la présente loi et compte tenu de ses principes et orientations, les lois régissant l’agriculture et les matières connexes, notamment l’eau, l’élevage, l’environnement, les forêts, la pêche, la protection des végétaux, la santé animale, les semences, les sols, l’urbanisme, seront réexaminées et au besoin amendées.

La présente loi sera exécutée comme loi de l’Etat.

Fait à Dakar, le 4 juin 2004

Par le Président de la République: Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre, Macky SALL

## Loi n°2005-01 du 11 janvier 2005 relative aux couleurs des murs et des façades des immeubles implantés le

**long des voies publiques**

**Article premier. -** Dans chaque commune, il est édicté une réglementation fixant les règles applicables en matière de colorations des murs et des façades des immeubles implantés le long des voies publiques.

**Art. 2. -** Cette réglementation tient compte de la situation réelle existant sur le terrain.

Le maire peut ainsi, après délibération du conseil municipal, exclure du champ d’application de la réglementation certaines portions du territoire communal non encore suffisamment urbanisées. Celles-ci doivent, toutefois, être constituées de secteurs de construction agglomérés.

**Art. 3. -** La réglementation visée à l’article premier fixe la liste limitative des colorations autorisées dans la commune, pour les murs et les façades des immeubles implantés le long des voies publiques.

Cette liste est préparée par une commission présidée par le chef du service de l’urbanisme. Les membres de cette commission sont nommés par le maire. Le conseil municipal délibère sur le contenu de cette réglementation avant son adoption par le maire.

**Art. 4. -** La réglementation relative aux colorations autorisées est portée à la connaissance du public par voie d’affichage et d’annonces dans la presse écrite et audiovisuelle.

**Art. 5. -** La réglementation relative aux colorations autorisées est applicable aux projets de construction. Dans ce cas, l’autorisation de construire n’est délivrée que si le projet est conforme à la réglementation. Cette réglementation est également applicable aux immeubles existants implantés le long des voies publiques de la commune ainsi qu’aux murs existants.

**Art. 6. -** Les propriétaires d’immeubles existants, soumis à la réglementation relative aux colorations autorisées, disposent d’un délai de trois mois à compter de la publication de ladite réglementation, pour se mettre en conformité avec elle.

**Art. 7. -** A l’expiration du délai prévu à l’article 6 et en l’absence de conformité de l’immeuble ou du mur avec la réglementation relative aux colorations autorisées, la commune met le propriétaire en demeure de réaliser les travaux nécessaires dans le délai qui lui est imparti dans la mise en demeure. Ce nouveau délai ne peut excéder deux mois.

A l’expiration de ce nouveau délai, la commune peut réaliser elle-même les travaux de mise en conformité, aux frais du propriétaire contrevenant. Dans cette hypothèse, le coût de ces travaux est établi de façon contradictoire entre les services techniques de la municipalité, ou le service de l’Urbanisme, et le propriétaire.

Après achèvement des travaux, en cas de non remboursement par le propriétaire des frais engagés, le maire présente une requête au président du tribunal compétent qui, par jugement, condamne le propriétaire à rembourser le montant des dépenses réalisées par la commune. Le juge peut ordonner l’exécution provisoire de la décision jusqu’à concurrence des deux tiers.

**Art. 8. -** Le propriétaire, qui ne met pas son immeuble ou son mur en conformité avec la réglementation relative aux colorations autorisées dans le délai qui lui est imparti à l’article 6, encourt, en outre, une amende comprise entre 100.000 et 5 millions de francs CFA.

**Art. 9. -** Cette réglementation ne s’applique pas aux monuments et sites historiques et aux bâtiments classés. Son application aux édifices appartenant à l’Etat, aux représentations diplomatiques ou consulaires et aux organismes internationaux relève du représentant de l’Etat.

**Art. 10. -** Les dispositions de la présente loi sont complétées, en tant que de besoin, par des décrets d’application.

La présente loi sera exécutée comme loi de l’Etat.

Fait à Dakar, le 11 janvier 2005

Par le Président de la République Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre Macky SALL

## Loi n°2008-43 du 20 août 2008, modifiée par la loi n°2009-26 du 08 Juillet 2009

**(Code de l’Urbanisme – Partie législative)**

### Livre premier. - Dispositions générales et règles de planification urbaine Titre premier. - Dispositions générales

**Chapitre premier. - Dispositions relatives à l’urbanisme**

**Article premier. -** L’Urbanisme a pour objet l’aménagement et la gestion prévisionnels et progressifs des agglomérations dans le cadre de la politique de développement économique, social et d’aménagement du territoire et de la protection de l’environnement. Son objectif est l’organisation rationnelle du sol en vue de l’amélioration des conditions de vie des populations et asseoir les bases de production de richesses et d’un développement durable.

**Art. 2. -** l’élaboration et l’exécution de la politique de l’urbanisme comportent la consultation de conseils ou de commissions où sont représentées les populations et les collectivités locales intéressées, ainsi que les organismes socio-économiques, dans les conditions définies par la partie réglementaire du présent Code.

### Chapitre 2. - Dispositions relatives aux normes de densité

**Art. 3. -** Il est institué des normes de densité pour les lotissements d’habitation et pour les constructions au niveau de la parcelle.

La densité au niveau du lotissement vise à limiter la superficie totale affectée aux parcelles, pour garantir un minimum de voirie, d’équipements collectifs et d’espaces publics.

La limitation de la densité de construction au niveau de la parcelle a pour objet de maîtriser les paramètres qui permettent d’améliorer les conditions de vie des populations.

**Art. 4. -** La densité d’occupation au niveau du lotissement d’habitation s’apprécie en fonction la densité résidentielle nette et le taux d’occupation par types d’activités.

La densité résidentielle nette prend en compte l’ensemble des surfaces directement affectées à l’habitat et à ses annexes : emprise de bâtiments, espaces libres d’îlots, aires de stationnement et voirie résidentielle à l’exception des équipements collectifs (écoles, terrains de sports, voirie de quartier etc.).

Le taux d’occupation par types d’activités détermine le minimum d’équipements à prévoir dans le lotissement en matière de voirie, d’équipements collectifs et d’espaces publics.

Les normes de densité de construction s’expriment par le coefficient d’occupation du sol et le coefficient d’emprise au sol.

Le coefficient d’occupation du sol (COS) est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre et la surface de la parcelle.

Le coefficient d’emprise au sol détermine la proportion maximale de surface construite au sol par rapport à la surface du terrain considéré.

### Chapitre 3. - Dispositions financières

**Art. 5. -** Les organismes publics, para-publics ou privés compétents peuvent participer conjointement avec les collectivités locales et l’Etat à l’élaboration des documents d’urbanisme et à la réalisation des opérations d’aménagement.

Dans ce cadre, l’Etat peut consentir des subventions, avances ou dotations à ces organismes.

Les modalités de mise en œuvre de ces opérations sont déterminées, en tant que de besoin, par décret ou conventions entre les collectivités locales, l’Etat et ces organismes.

### Titre II. - PREVISIONS ET REGLES D’URBANISME

**Chapitre premier. - Plans d’urbanisme**

**Art. 6. -** Dans le cadre du plan de développement économique et social, du plan national d’aménagement du territoire, les prévisions et les règles d’urbanisme s’expriment par :

o les schémas directeurs d’aménagement et d’urbanisme ;

o les plans directeurs d’urbanisme ;

o les plans d’urbanisme de détails ;

o les plans de lotissement.

La procédure d’instruction des plans et schémas directeurs d’urbanisme ainsi que des plans d’urbanisme de détails et des plans de lotissements est définie dans la partie réglementaire du présent Code.

### Section I. - Les schémas directeurs d’aménagement et d’urbanisme

**Art. 7 -** Définition, Contenu et Approbation.

Les schémas directeurs d’aménagement et d’urbanisme fixent les orientations fondamentales de l’aménagement des territoires concernés, compte tenu des relations entre ces territoires et les régions avoisinantes et de l’équilibre qu’il convient de préserver entre l’extension des agglomérations, l’exercice des activités agricoles, des activités industrielles, et les autres activités économiques et la préservation de l’environnement Les schémas directeurs d’aménagement et d’urbanisme prennent en compte les programmes de l’Etat ainsi que ceux des collectivités locales et des établissements et services publics ou privés.

Ils déterminent la destination générale des sols, la nature et le tracé des grands équipements d’infrastructures, en particulier de transport, la localisation des activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d’extension ou de rénovation et de restructuration.

Les schémas directeurs d’aménagement et d’urbanisme s’appliquent à une commune, à une communauté rurale, à un ensemble de communes et de communautés rurales ou de leurs parties. Ils sont dotés des plans d’occupation des sols qui constituent leur complément.

Les schémas directeurs d’aménagement et d’urbanisme sont rendus exécutoires par décret après avis favorable du conseil régional.

### Section II. - Les plans directeurs d’urbanisme

**Art. 8. -** Définition, Contenu et Approbation.

Les plans directeurs d’urbanisme fixent les orientations générales et indiquent les éléments essentiels de l’aménagement urbain, dans le cadre du plan national d’aménagement du territoire.

Ils intègrent et coordonnent les objectifs de l’Etat, des collectivités locales, des organismes publics ou privés en matière de développement économique et social.

Les plans directeurs d’urbanisme s’appliquent aux communes, à des parties de communes ou de communautés rurales, à des agglomérations, ou des parties d’agglomérations que réunissent des intérêts dans le cadre de l’intercommunalité.

Les plans directeurs d’urbanisme comportent :

* la répartition et l’organisation du sol en zones suivant leurs affectations ;
* le tracé de toutes les voies de circulation (routes nationales, régionales, départementales et autres voies primaires) ;
* la définition des tracés et des emprises des infrastructures de transport ;
* les emplacements réservés aux activités les plus importantes, aux installations classées et d’intérêt général ou à usage public avec mention de leur destination, aux zones touristiques, aux espaces libres ou boisés ainsi qu’aux zones préférentielles d’extension ;
* éventuellement les éléments de programmation et de coût des équipements publics et d’infrastructures ;
* les schémas directeurs des réseaux divers. Le plan directeur d’urbanisme peut contenir l’indication des zones dans lesquelles seront établis les plans d’urbanisme de détails et des zones spéciales d’aménagement foncier ainsi que les zones de protection spéciale visées par le code de l’environnement.

Les plans directeurs d’urbanisme délimitent éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d’ordre historique, écologique ou culturel ou de nature à justifier leur conservation.

Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde dans les conditions définies par la partie réglementaire du présent Code.

Les plans directeurs d’urbanisme comportent un règlement qui fixe conformément à l’article11 les conditions de l’utilisation du sol.

Les plans directeurs d’urbanisme sont approuvés par décret sur rapport du Ministre chargé de l’Urbanisme après avis favorable de la ou des collectivités locales intéressées.

### Section III. - Les plans d’urbanisme de détails

**Art. 9. -***Définition, Contenu et Approbation*.

Les plans d’urbanisme de détails reprennent à plus grande échelle les dispositions d’aménagement d’une zone ou des parties des plans directeurs et schémas directeurs d’aménagement et d’urbanisme.

Ils précisent et complètent les dispositions des plans directeurs et schémas d’urbanisme, en fonction des spécificités de chaque secteur concerné, notamment la délimitation des zones d’affectation en considération de la nature et valeur des sols, des règles d’utilisation du sol et de l’équilibre écologique.

Le plan d’urbanisme de détails détermine notamment en fonction des spécificités des secteurs ou quartiers concernés :

* les modes particuliers d’utilisations du sol ;
* le tracé des voies de circulation ;
* les emplacements réservés aux équipements publics, aux installations classées et autres installations d’intérêt général et aux espaces libres ;
* les zones de protection spéciale visées par le code de l’environnement ;
* les règles et servitudes particulières de construction justifiées par le caractère des

lieux ;

* les conditions d’occupation du sol de façon aussi précise que nécessaire.

Il détermine les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à restaurer lorsque ceux-ci présentent un caractère historique ou esthétique, les terrains de toute autre nature, qui en raison de leurs caractéristiques doivent être protégés.

Il comprend :

* un avant-projet d’alimentation en eau potable et d’assainissement (eaux pluviales et eaux vannes) du quartier ou du secteur intéressé assorti d’un avant-projet d’électrification ;
* le coût et l’ordre de priorité des opérations prévues audit plan.

Le plan d’urbanisme de détails comporte un règlement qui fixe, conformément à l’article 11du présent Code, les conditions d’utilisation du sol.

Les plans d’urbanisme de détails sont approuvés par décret sur rapport du Ministre chargé de l’Urbanisme après avis de la collectivité locale concernée.

**Art. 10. -** Pendant la période d’élaboration ou de révision des plans d’urbanisme, les mesures de sauvegarde suivantes peuvent être instituées dans les conditions définies par la partie réglementaire du présent Code :

* 1. soumission à autorisation délivrée par l’autorité ayant en charge l’élaboration des documents;
  2. possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d’autorisation de construire ;
  3. suspension générale de la délivrance des autorisations de construire dans une ou plusieurs zones déterminées ;
  4. possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d’autorisation d’ouvrir des établissements classés ;
  5. soumission à autorisation administrative préalable de tous travaux publics et privés ;

Ces mesures de sauvegarde ne sont valables que pour une durée de 3 ans à compter de la publication au Journal officiel de l’acte les instituant. Toutefois, cette durée est susceptible d’une prolongation de deux périodes consécutives de 6 mois.

**Art. 11. -** Les règles de servitudes qui peuvent être imposées par les plans directeurs d’urbanisme et les plans d’urbanisme de détails sont les suivantes :

1. suspension générale pour une période ne pouvant excéder cinq ans, de la délivrance des autorisations de construire dans une ou plusieurs zones déterminées ;
2. soumission à autorisation administrative préalable pour une période ne pouvant excéder cinq ans, des transactions immobilières dans une ou plusieurs zones urbanisées ;
3. prescriptions relatives aux dimensions minimales et maximales des terrains à bâtir ;
4. prescriptions relatives aux volumes, à la densité, aux caractéristiques architecturales et techniques, à l’implantation des constructions et aux caractéristiques de la végétation et de l’environnement. Ces prescriptions s’expriment, en particulier, par l’établissement d’un coefficient d’occupation du sol ;
5. prescriptions relatives à l’échelonnement dans le temps de la réalisation des constructions dans les différentes zones prévues, lesdites prescriptions pourront comporter l’interdiction totale ou partielle de construire pendant une période ne pouvant excéder quinze ans dans les zones d’urbanisation future déterminées par les plans d’urbanisme ;
6. prescriptions relatives à la destination des zones et des immeubles ;
7. interdictions totale et partielle de bâtir sur certaines zones dites « *non aedificandi* » ou réservées ;
8. prescriptions relatives à l’aménagement des zones maraîchères ou agricoles, des zones de loisirs et des lotissements de toute nature ainsi qu’aux charges pouvant être imposées pour ces réalisations ;
9. prescriptions relatives à la sauvegarde et à la mise en valeur des sites, des ensembles architecturaux ou de tout élément de valeur historique, naturelle ou artistique ;
10. prescriptions relatives à l’hygiène, à la salubrité, à la sécurité publique et à la sauvegarde des valeurs culturelles et esthétiques.

**Art. 12. -** Dans les agglomérations dotées d’un plan ou d’un schéma directeur d’aménagement et d’urbanisme approuvé, peuvent être instituées par décret, si le plan ou schéma ne l’a pas prévu, des zones spéciales d’aménagement. Ces zones font l’objet d’un plan d’urbanisme de détails.

**Art. 13. -** Les servitudes et obligations établies en application des articles précédents peuvent donner lieu à une indemnité s’il résulte de ces servitudes et obligations une modification de l’état antérieur des lieux déterminant un préjudice actuel, direct, matériel et certain. Les conditions et montants de ces indemnités sont précisés dans la partie réglementaire du Code.

### SECTION IV. - LES PLANS DE LOTISSEMENT

**Art. 14. -***Définition, contenu et Approbation*.

Le plan de lotissement est un plan indiquant le mode d’aménagement, d’équipement et de découpage parcellaire d’un terrain en vue de la vente ou de la location.

Le plan de lotissement comporte :

* un plan de situation du terrain à lotir ;
* un document graphique modifiant le découpage parcellaire proposé avec l’état actuel et sa desserte ;
* un rapport de présentation expliquant les principes d’élaboration du projet, les caractéristiques des parcelles (taille, forme, situation) ;
* un règlement d’utilisation du sol ;
* le programme de travaux de viabilisation et d’équipement à réaliser.

Les plans de lotissement sont approuvés par le Ministre chargé de l’urbanisme après avis favorable de la collectivité locale concernée.

### TITRE III. - LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

**SECTION 1. - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ROUTES NATIONALES ET DEPARTEMENTALES**

**Art. 15. -** Les trames viaires conçues dans les Schémas Directeurs d’Aménagement d’Urbanisme (SDAU), les Plans Directeurs d’Urbanisme (PDU) et les Plans d’Urbanisme de Détails (PUD) doivent obligatoirement préciser les emprises et tracés des routes nationales, départementales et communales ainsi que ceux des chemins de fer à l’intérieur des périmètres des collectivités locales.

Dans chacun de ces différents documents précités, le règlement d’urbanisme doit, clairement, indiquer le plan d’alignement et les mesures de préservation des emprises.

Toute occupation irrégulière à l’intérieur des emprises fixées par les différents documents d’urbanisme est sanctionnée conformément à l’article 85 du présent Code.

### SECTION II. - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES VERTS URBAINS

**Art. 16. -** Sont classés espaces verts urbains : les jardins publics, les places publiques, les places de jeux, les pelouses et aires de jeux des stades appartenant à l’Etat, les jardins des équipements publics, les parcs suburbains, les coupures vertes, zones de dépressions humides, les abords de plans et cours d’eau urbain, les plantations d’accompagnement des boulevards, avenues et rues classées en grande voirie urbaine, les jardins des palais nationaux, des hôtels de fonction des gouvernances et préfectures.

Sont classés espaces d’agriculture urbaine, les lotissements maraîchers, les pépinières et les vergers et potagers situés à l’intérieur des villes.

**Art. 17. -** Les plans directeurs d’urbanisme et les plans d’urbanisme de détails peuvent classer comme espaces verts à conserver ou à créer, les bois, forêts et sites naturels situés dans les agglomérations ou leur environnement, après avis du Ministre chargé des Eaux et Forêts.

Les normes d’espaces verts à créer ou à maintenir lors de la construction d’un ensemble d’immeubles sont fixées dans la partie réglementaire du présent Code.

**Art. 18. -** Les règles et servitudes relatives à la protection des espaces verts classés par les plans d’urbanisme peuvent comporter l’interdiction totale de construire.

Est interdite, sauf autorisation préalable de l’autorité compétente, la suppression d’arbres ou de plantations, pour l’édification ou la modification d’une habitation particulière, d’un immeuble quelconque ou d’une unité industrielle.

Les documents d’urbanisme sont exécutés par des actes dont la définition et la précision sont consacrées par ce qui suit :

### Titre IV. - LES OPERATIONS D’AMENAGEMENTS

Les documents d’urbanisme sont exécutés par des actes dont la définition et la précision sont consacrées par ce qui suit.

**Art. 19. -** Les zones spéciales d’aménagement visées à l’article 12 prennent la forme :

* + de rénovation urbaine et de restructuration ;
  + de remembrement ;
  + d’aménagement concerté ;
  + et de lotissement.

Elles feront l’objet d’un plan d’urbanisme de détails.

La création d’une zone spéciale d’aménagement entraîne lorsque les terrains relèvent du domaine national :

1. l’immatriculation au nom de l’Etat des terrains du domaine national compris dans la zone ;
2. l’acquisition éventuelle des terrains ne constituant pas de dépendance du domaine national.

### CHAPITRE PREMIER. - RENOVATION URBAINE

**Art. 20. -** La rénovation urbaine est une opération qui a pour objectif, l’amélioration de la qualité d’un ensemble urbain.

Dans ce cas, elle obéit en sus aux dispositions prévues à cet effet par la législation sur la préservation des immeubles à caractère historique ou culturel.

**Art. 21. -** Les opérations de rénovation urbaine comprennent :

* l’acquisition éventuelle des immeubles compris dans le périmètre à rénover, les démolitions nécessaires et la mise en état du sol, la remise à neuf d’immeubles, l’édification de nouvelles constructions, l’aménagement des espaces nécessaires à la voirie et aux équipements collectifs ;
* le relogement éventuel et/ou l’indemnisation des anciens propriétaires ou locataires.

**Art. 22. -** L’opération de rénovation urbaine fait l’objet d’un plan de rénovation qui respecte les dispositions du plan d’urbanisme de détails de la zone concernée.

Le plan de rénovation est approuvé par décret.

**Art. 23. -** La commune prend l’initiative de l’opération de rénovation urbaine. Cette initiative peut être prise également par l’Etat ou par des organismes œuvrant dans le domaine de l’urbanisme et de l’habitat.

L’Etat, la commune ou un organisme peut entreprendre la rénovation urbaine totale ou partielle.

**Art. 24. -** Pendant la période d’élaboration des plans de rénovation, les mesures de sauvegarde édictées à l’article 10 peuvent être instituées dans les zones à rénover.

**Art. 25. -** Après l’approbation du plan de rénovation et à l’intérieur du périmètre délimité, tout propriétaire, qui entreprend des travaux entrant dans le cadre de l’opération de rénovation, peut bénéficier de facilités de prêts spéciaux à la construction.

La construction d’un bâtiment neuf ou l’aménagement d’un bâtiment existant dans le cadre d’une opération de rénovation urbaine ouvre droit dans les conditions fixées par le Code général des Impôts, aux avantages fiscaux accordés aux propriétaires d’immeubles rénovés.

**Art. 26. -** Tout propriétaire d’immeuble ou de droits réels immobiliers à qui l’autorisation de vendre a été refusée en vertu de l’application des mesures de sauvegarde, peut mettre en demeure la personne morale chargée de l’opération ou celle qui en a pris l’initiative, d’acquérir son bien à un prix arrêté d’accord parties, à défaut elle peut saisir la juridiction compétente à cet effet.

Si l’opération et de la responsabilité de l’Etat ou d’un de ses démembrements, à défaut d’accord amiable sur le prix, ce dernier est fixé par le juge des expropriations.

Si l’opération est initiée par un organisme privé, à défaut d’accord amiable sur le prix, ce dernier est fixé selon les conditions déterminées, en fonction du choix de l’organisme, par les juridictions compétentes ou la Cour arbitrale et de conciliation de la Chambre de Commerce, d’Industrie et d’Agriculture compétente.

Dans un délai de six mois à compter de la date de mise en demeure d’acheter, la personne morale visée à l’alinéa précédent doit faire connaître sa décision d’accepter ou de refuser cette offre.

En cas de refus de l’offre d’acquisition ou d’absence de réponse dans le délai de six mois, le bien cesse d’être soumis à l’autorisation préalable de vente.

Dans tous les cas, la durée des transactions jusqu’au payement effectif et complet entre le propriétaire et la personne morale ne peut excéder deux ans à compter de la date de notification de l’offre d’acquisition.

**Art. 27. -** Les personnes physiques ou morales acceptant de participer à l’opération, lorsqu’elles cèdent leurs droits, obtiennent, en contrepartie de la cession de ces droits, une créance sur l’Etat, la commune ou l’organisme chargé de la rénovation.

Les contestations relatives au montant de ladite créance sont réglées comme en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique ou par la chambre arbitrale compétente.

L’acceptation des mineurs, interdits, présumés absents et autres incapables peut être donnée dans les mêmes conditions qu’en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique.

Quand les droits dont il s’agit sont grevés d’hypothèques ou d’autres droits réels autres que des servitudes, l’acceptation ne peut être effectuée qu’avec consentement de ceux qui en sont titulaires dans les conditions fixées par un décret en tant que de besoin.

**Art. 28. -** Sont expropriés, les propriétaires des immeubles dont la remise en état ou la démolition est nécessaire et qui ne peuvent ou n’acceptent pas de participer à l’opération, ou qui, étant d’accord, n’ont pas souscrit à la convention de participation dont l’objet et les modalités sont définis dans la partie réglementaire du présent Code.

Les propriétaires qui, au cours de la procédure d’expropriation, remplissent les conditions de participation, peuvent demander et obtenir le bénéfice de la participation sauf à régler leur quote part des frais engagés.

**Art. 29. -** Les personnes participant à l’opération peuvent se constituer en une association chargée de les représenter auprès de l’Etat, la commune, la communauté rurale ou l’organisme chargé de la rénovation, conformément à l’article 811 du Code des Obligations civiles et Commerciales.

Cette association est tenue informée des décisions prises concernant ses membres par l’Etat, ou l’organisme chargé de la rénovation et peut demander communication de toutes pièces utiles.

Elle doit notamment être appelée à donner son avis sur les conditions dans lesquelles les biens donnés en emploi seront évalués et répartis entre ses membres.

**Art. 30. -** Les locataires des locaux frappés par la rénovation et appartenant aux catégories définies par l’article 508 du Code des Obligations civiles et Commerciales, que leur bail soit à durée déterminée ou indéterminée, reçoivent, à la requête, du maître d’ouvrage, un préavis de six mois pour reprise aux fins de démolition et de reconstruction portant sur les parties de l’immeuble concerné par l’opération.

Le préavis délivré par acte extra-judiciaire doit, à peine de nullité, indiquer :

* 1. la référence complète de la décision de rénovation ;
  2. la nature et la description des travaux projetés ;
  3. le nom, le cas échéant, de l’architecte et de l’entrepreneur suivant et exécutant les travaux;
  4. l’engagement du maître d’ouvrage de ne pas faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, depuis le déguerpissement du locataire jusqu’à la réception de l’immeuble reconstruit, sous peine de verser audit locataire une indemnité forfaitaire égale à vingt quatre mensualités de loyer calculées au dernier taux payé, en cas de manquement.

**Art. 31. -** Les propriétaires de fonds de commerce exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale dans les immeubles entrant dans les catégories définies par l’article584 du Code des Obligations civiles et Commerciales et qui doivent être acquis, en vue de la démolition dans le

cadre d’une opération de rénovation certaine, reçoivent à la requête du maître d’ouvrage, un préavis de six mois pour reprise aux fins de démolition et de reconstruction portant sur les parties l’immeuble concerné par l’opération.

Le préavis, délivré par acte extra-judiciaire doit à peine de nullité, indiquer :

1. la référence de la décision de rénovation ;
2. la nature et la description des travaux projetés ;
3. le nom, le cas échéant, de l’architecte et de l’entreprise suivant et exécutant les travaux ;
4. s’il est ou non prévu dans l’immeuble reconstruit, l’aménagement de locaux pour l’exercice de la même activité avec, dans l’affirmative, l’engagement d’offrir à bail, par priorité, lesdits locaux aux propriétaires des fonds, cette offre étant accompagnée :
   1. d’une description détaillée des lieux ;
   2. de l’engagement de commencer les travaux dans les six mois suivant le déguerpissement du propriétaire du fonds et de les poursuivre dans un délai normal reconnu, en tant que de besoin, à dire d’expert désigné par le juge des référés à la requête de tout intéressé ;
5. l’engagement de ne pas faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, depuis le déguerpissement du propriétaire du fonds jusqu’à la réception de l’immeuble reconstruit ;
6. la reproduction intégrale du présent article.

Dans un délai de soixante jours suivant la notification du préavis, le propriétaire du fonds doit, à peine de déchéance du droit à l’indemnité représentative de fonds et, le cas échéant, du droit de priorité pour la prise à bail des locaux reconstruits, notifier par acte extra-judiciaire au maître de l’ouvrage :

* 1. une attestation de l’inspecteur des Impôts du lieu de situation de l’immeuble indiquant le montant des bénéfices nets déclarés à ses services par le propriétaire au titre de son fonds de commerce pour les deux exercices précédant l’année en cours ou le taux d’évaluation forfaitaire retenu pour cette même période lorsque ledit propriétaire est soumis à ce régime. Si les bénéfices réels ou forfaitaires déclarés sont réalisés par une entreprise qui exerce son activité dans plusieurs locaux différents dont certains seulement font l’objet de l’opération de rénovation, une expertise dégagera la part des bénéfices imputables au local en cause ;
  2. la justification du coût des constructions et aménagements qu’il a effectués dans l’immeuble avec l’autorisation du bailleur, lorsqu’ étant locataire à usage commercial, il ne peut produire l’attestation prévue au paragraphe 1er;
  3. son acceptation ou son refus de prendre à bail les locaux rénovés lorsque la proposition lui en a été faite ;
  4. son nouveau domicile ou à défaut son domicile élu dans la ville où est situé le fonds.

Lorsqu’aucun local n’a été proposé à bail au propriétaire du fonds ou quand ce propriétaire a refusé la proposition qui lui était faite, il lui est dû une indemnité représentative de fonds égale aux montants cumulés des deux dernières années de bénéfices réels ou forfaitaires déclarés.

Le locataire évincé lorsqu’il n’a pas pu produire l’attestation visée au paragraphe 1er de l’alinéa 3, a droit à une indemnité égale au taux justifié des constructions et aménagements qu’il a effectués avec l’autorisation du bailleur quand aucun local ne lui a été proposé à bail dans l’immeuble rénové ou s’il a décliné cette proposition.

L’indemnisation des commerçants, industriels et artisans, afférente à l’activité qu’ils exercent dans un immeuble acquis en vue de sa démolition dans le cadre d’une opération de rénovation urbaine, doit intervenir avant l’acte portant transfert de propriété.

Lorsque le propriétaire du fonds doit évacuer les lieux à l’expiration du préavis fixé sans qu’aucun

délai de grâce puisse lui être octroyé, avec toutefois la possibilité de s’y maintenir jusqu’au versement de l’indemnité représentative de fonds et jusqu’à la notification du commencement des travaux de démolition.

A défaut, par le maître de l’ouvrage, soit de remplir l’engagement de ne pas faire occuper les lieux avant l’achèvement des travaux, soit d’une quelconque des obligations prévues au paragraphe 4.b de l’alinéa 2 ou faute par lui d’avoir réalisé la promesse d’un bail dans l’immeuble rénové quand elle a été acceptée, le propriétaire du fonds évincé a droit à une indemnité représentative de fonds calculée dans les conditions indiquées aux alinéas 4 ou 5selon le cas, majorée de moitié, outre les intérêts de droit ou matière commerciale à compter de son départ des lieux.

**Art. 32. -** Les propriétaires, locataires ou occupants réguliers d’immeubles visés par l’opération ne peuvent s’opposer à la visite des lieux par un homme de l’art spécialement habilité à cet effet.

### CHAPITRE 2. - RESTRUCTURATION

**Art. 33. -** L’opération de restructuration consiste en l’aménagement des zones non loties, vétustes ou insalubres. Ces zones sont caractérisées par une occupation anarchique de l’espace avec un manque notoire d’équipements collectifs. L’opération a pour objet d’assurer une utilisation et une organisation plus rationnelle de l’espace et d’améliorer le cadre de vie des populations.

La procédure d’exécution des opérations de restructuration est définie par décret.

L’Etat, la commune ou la communauté rurale prend l’initiative de l’opération de restructuration. Ils peuvent soit procéder eux-mêmes à l’opération, soit la confier à un organisme public ou privé d’aménagement. L’opération de restructuration fait l’objet d’un plan de restructuration qui respecte les dispositions du plan d’urbanisme de détails.

### CHAPITRE 3. - LE REMEMBREMENT

Le remembrement urbain comporte, sur la base des plans d’urbanisme, des opérations obligatoires d’alignement, de normalisation de limites, des modifications de l’assiette de propriété ainsi que des charges et servitudes y rattachées, de redistribution de parcelles enclavées ou mal desservies comprises dans la zone spéciale d’aménagement.

Le remembrement peut être prescrit en cas de restructuration du domaine foncier pour la réalisation d’un lotissement, d’une zone de rénovation ou d’une zone d’aménagement concerté.

L’Etat, la commune ou la communauté rurale prend l’initiative de l’opération de remembrement.

L’opération est conduite par le Maire ou le Président du conseil rural concerné en rapport avec le Ministère chargé de l’Urbanisme, des Domaines et du Cadastre.

**Art. 35. -** L’ouverture des opérations de remembrement engendre, au profit de l’Etat une indemnité de plus value qui est due par les propriétaires des immeubles situés dans la zone à remembrer.

L’indemnité de plus value, dont le taux ne peut excéder 35 %, est proportionnelle à la valeur qu’avait l’immeuble en raison de ses possibilités d’utilisation effective un an avant l’approbation du plan de remembrement qui sert de base à l’opération.

Cette valeur est déterminée abstraction faite des constructions, aménagements, plantations ou cultures existants à la date de référence.

**Art. 36. -** Pendant la période de l’élaboration des plans de remembrement, aucune modification ou

transaction ne peut être effectuée sur les immeubles situés dans la zone à remembrer sans autorisation préalable de l’autorité ayant en charge l’opération de remembrement.

Le plan de remembrement est approuvé par un arrêté conjoint du Ministre chargé de l’Urbanisme, et du Ministre chargé des Domaines et du Cadastre.

**Art. 37. -** La récupération de la plus value est effectuée par le prélèvement en nature sur les propriétés qui en sont bénéficiaires. Lorsque le plan de remembrement ne permet pas l’exécution de ce prélèvement en totalité ou en partie, les propriétaires des terrains concernés sont tenus de se libérer en espèces.

Les conséquences financières du remembrement font l’objet d’un compte qui détermine :

* la valeur des terrains concernés et éventuellement des constructions, aménagements, plantations ou cultures dont le propriétaire sera dépossédé du fait du remembrement, estimée en fonction de leurs possibilités d’utilisation effective un an avant l’approbation du plan de remembrement qui sert de base à l’opération ;
* la valeur du lot attribué estimée compte tenu de la plus value résultant du remembrement ;
* éventuellement la somme dont le propriétaire est, du fait du remembrement, débiteur ou créancier envers l’Etat.

Les contestations relatives aux éléments constitutifs de ce compte sont jugées comme en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique.

**Art. 38. -** Dans le cas où une parcelle n’est plus constructible du fait de sa surface ou des servitudes qui pèsent sur elle, le propriétaire peut demander à la délaisser et à percevoir une indemnité correspondant à la valeur de la parcelle qu’il possédait avant le remembrement.

L’initiateur est tenu de verser cette indemnité ou de la compenser.

La détermination du montant de l’indemnité est faite comme en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique.

### CHAPITRE 4. - ZONES D’AMENAGEMENT CONCERTE

**Art. 39. -** Les zones d’aménagement concerté ont pour objet l’aménagement et l’équipement de terrains, notamment en vue de la réalisation d’infrastructures et d’équipements collectifs publics ou privés, de constructions à usage d’habitation, de commerce, d’industrie ou de service.

Elles font l’objet au préalable d’un plan d’urbanisme de détails.

Si le plan directeur d’urbanisme ne l’a pas déjà prévu, la zone d’aménagement concerté est instituée par décret sur le rapport conjoint su Ministre chargé de l’Urbanisme et du Ministre chargé des Domaines.

Lorsqu’un plan d’urbanisme a été approuvé, des zones d’aménagement concerté ne peuvent être créées qu’à l’intérieur de zones urbaines ou des zones d’urbanisation future délimitées parle plan d’urbanisme.

**Art. 40. -** Toute création de zone d’aménagement concerté, par l’autorité administrative, doit être précédée d’une large diffusion auprès du public pendant un délai de trois mois, des éléments du dossier de création (périmètre d’intervention, plan d’état des lieux, rapport justificatif).

A compter de la publication du décret créant la zone d’aménagement concerté, les titulaires des

droits réels compris dans le périmètre de la zone d’aménagement concerté, doivent se mettre en rapport avec la personne morale chargée de l’opération ou celle qui a pris l’initiative de la création de la zone afin d’étudier les modalités justes de prise en compte de leurs droits réels.

En cas de désaccord, la procédure d’expropriation pour cause d’utilité publique est immédiatement enclenchée dans les conditions définies par la loi.

### CHAPITRE 5. - LOTISSEMENT

**Art. 41. -** Constitue un lotissement, au sens du présent code, de l’opération ayant pour effet l’aménagement, l’équipement et la division en lots d’une ou plusieurs propriétés foncières pour la vente ou la mutation à titre gratuit ou la location.

**Art. 42. -** Les lotissements peuvent être entrepris :

* soit en vue de la réalisation de logements, avec ou sans équipements commerciaux et administratifs ;
* soit en vue de l’implantation d’établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou touristiques ;
* soit en vue de la création de jardins, de zones de cultures maraîchères et pépinières ;
* soit en vue de la création d’équipements.

Dans ce dernier cas, ne pourra être autorisée que la construction de locaux nécessaires à l’exploitation.

**Art. 43. -** Dans toutes les agglomérations, la création d’un lotissement est soumise à autorisation administrative. La création et la mise en œuvre de lotissement à usage d’habitation, de jardins ou d’établissements industriels, commerciaux, artisanaux, touristiques ou d’équipements, doivent être exécutées en conformité avec les plans d’urbanisme.

L’autorisation de lotir est délivrée par le ministre chargé de l’urbanisme, après avis de la collectivité concernée au propriétaire du terrain ou à son mandataire.

L’avis de la collectivité locale doit intervenir dans un délai maximum de un mois.

Passé ce délai, le silence de la collectivité locale est interprété comme un avis favorable.

La procédure d’instruction de l’autorisation de lotir est définie dans la partie réglementaire du présent code.

Les infractions à la réglementation applicable aux lotissements sont constatées et poursuivies dans les conditions définies par le présent code.

**Art. 44. -** Lorsque l’approbation d’un plan d’urbanisme aura été prononcée après une autorisation de lotissement, l’autorité compétente intègre le lotissement autorisé dans le plan d’urbanisme.

**Art. 45. -** Les lotissements doivent présenter des caractéristiques différentes suivant qu’ils sont des lotissements évolutifs ou à caractère définitif.

Le niveau d’équipement et les prescriptions particulières à chaque type de lotissement sont fixés dans la partie réglementaire du présent code.

Tout contrevenant à ces dispositions s’expose à des sanctions administratives et pénales.

### LIVRE II. - PREEMPTION ET DES RESERVES FONCIERES TITRE PREMIER. - DROIT DE PREEMPTION

**Art. 46. -** La préemption est un mode d’acquisition d’immeubles ayant pour objet de substituer l’Etat ou le titulaire du droit de préemption à l’acquéreur privé éventuel en cas d’aliénation volontaire.

Le droit de préemption est exercé conformément aux dispositions de la loi 76-66 portant Code du Domaine de l’Etat et dans les conditions prévues par ce présent Code.

**Art. 47. -** Peuvent faire l’objet d’un droit de préemption, tout immeuble ou droit réels immobiliers, ou tous ensembles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de certaines opérations d’aménagement et d’urbanisme prévues par les plans d’urbanisme, lorsqu’ils sont en voie d’être aliénés à titre onéreux.

Le droit de préemption peut également être exercé en cas d’adjudication publique.

**Art. 48. -** Le droit de préemption destiné notamment à permettre la mise en œuvre d’une politique d’urbanisme et d’habitat peut être exercé pour les opérations suivantes :

* + réalisation de logements sociaux ou d’équipements collectifs ;
  + restauration de bâtiments, rénovation urbaine ou restructuration ;
  + création d’espaces verts ;
  + constitution de réserves foncières ;
  + sauvegarde des sites et monuments historiques classés.

**Art. 49. -** Dans les zones faisant l’objet d’opérations visées à l’article 47, toute aliénation volontaire à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d’immeuble ou de droits réels immobiliers ou d’un ensemble d’immeubles, est subordonnée sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire au service des Domaines. Cette déclaration comporte obligatoirement l’indication du prix et les conditions de l’aliénation projetée.

Lorsque la contrepartie de l’aliénation fait l’objet d’un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix estimé de l’immeuble ou du droit offert en contrepartie de l’immeuble objet de la déclaration.

Dans un délai d’un mois à compter de la déclaration, l’Etat doit notifier au propriétaire sa décision d’exercer son droit de préemption. Le défaut de notification au-delà de ce délai, vaut renonciation.

Le droit de préemption, prévu ci-dessus, s’exerce au prix du marché. Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix de la transaction est exagéré, le prix d’acquisition est, à sa demande, fixé comme en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique.

**Art. 50. -** A défaut d’accord sur le prix, tout propriétaire d’un bien soumis au droit de préemption, qui manifeste l’intention d’aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre.

De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer, en cours de procédure, à l’exercice de son droit.

Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire intéressé qu’au titulaire du droit de préemption expirent simultanément et au plus tard deux mois après la notification à l’une ou l’autre partie de la décision juridictionnelle devenue définitive.

Le titulaire du droit de préemption, qui a renoncé à l’exercer sur un immeuble dont le prix a été fixé

par la juridiction de l’expropriation, ne peut plus l’exercer à l’égard d’un même propriétaire et pour le même immeuble, pendant un délai de cinq ans, à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive.

**Art. 51. -** Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d’exercer ce droit, le propriétaire est tenu d’informer les locataires, les preneurs ou les occupants réguliers de l’immeuble et de les faire connaître au titulaire du droit de préemption.

**Art. 52. -** Si dans un délai de cinq ans, à compter du transfert de propriété, l’immeuble qui fait l’objet de l’exercice du droit de préemption n’a pas été utilisé à l’une des fins prévues par l’article 48, l’ancien propriétaire ou ses ayants cause peuvent demander qu’il leur soit rétrocédé.

A défaut d’accord amiable, le prix du bien rétrocédé sera fixé par la juridiction compétente en matière d’expropriation, sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption, révisé éventuellement entre les deux mutations.

Le demandeur pourra renoncer à l’exercice de son droit avant l’expiration d’un délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision juridictionnelle fixant définitivement le prix.

Le droit de rétrocession s’exerce dans les conditions et délais prévus en matière de rétrocession d’immeubles expropriés pour cause d’utilité publique.

**Art. 53. -** Les immeubles acquis par l’exercice du droit de préemption institué par le présent code, ne peuvent faire l’objet d’aucune cession en pleine propriété, sous réserve de l’application des dispositions de l’article 52, en dehors des cessions que les personnes morales publiques et les sociétés d’économie mixte pourraient se consentir entre elles, ainsi que celles qui pourraient être faites au titre des programmes d’habitat social.

Ces immeubles peuvent seulement faire l’objet de cessions temporaires d’usage.

Un décret détermine, en tant que de besoin, les conditions d’application du présent titre.

### TITRE II. - LES RESERVES FONCIERES

**Art. 54. -** Outre les emplacements réservés par les plans d’urbanisme à des équipements ou installations d’intérêt général bien précis, l’Etat, les collectivités locales, les organismes d’aménagement, les promoteurs publics ou privés sont habilités à acquérir des immeubles pour constituer des réserves foncières.

Les réserves foncières peuvent être constituées par voie d’immatriculation des terres du domaine national en ce qui concerne l’Etat, par voie d’acquisition amiable, par la préemption ou l’expropriation « pour cause d’utilité publique » pour la réalisation de futures opérations d’aménagement dans les agglomérations, pour la préservation et l’aménagement des espaces naturels, ainsi que pour l’aménagement de zones touristiques.

Les réserves foncières ne peuvent être constituées que lorsqu’elles sont conformes aux dispositions des plans d’urbanisme.

**Art. 55. -** La personne morale acquéreur d’une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

En dehors des cessions que les personnes morales pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d’opérations pour lesquelles la réserve a été constituée, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent être cédés en pleine propriété sous

quelque forme que ce soit avant leur utilisation définitive. Ces immeubles ne peuvent faire l’objet que de concessions temporaires qui ne confèrent aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l’immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

### LIVRE III. - LES ORGANISMES D’EXECUTION DES OPERATIONS D’AMENAGEMENT.

**CHAPITRE PREMIER. - ETABLISSEMENTS PUBLICS ET AUTRES ORGANISMES AMENAGEURS.**

**Art. 56. -** Les opérations d’urbanisme comprennent :

* + - la réalisation de zones d’aménagement concerté ;
    - la réalisation de zones de rénovation et de résorption de l’habitat spontané insalubre ;
    - l’aménagement d’agglomérations nouvelles, peuvent être confiées par l’Etat à des organismes publics, parapublics ou privés.

**Art. 57. -** La mission de ces organismes est :

1. de réaliser toute opération d’acquisition et de cession foncière, de prise à bail, d’études, d’équipements, de construction, d’entretien, de commercialisation et de gestion le rapportant à l’opération pour laquelle ils ont été désignés ;
2. d’obtenir tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances avec ou sans garanties ou hypothèques pouvant favoriser la réalisation de l’objet social ;
3. d’exécuter plus généralement toute opération se rapportant directement ou indirectement à l’objet social et susceptible d’en favoriser la réalisation.

### CHAPITRE 2. - LES ASSOCIATIONS D’AMENAGEMENT ET D’AMELIORATION DU CADRE DE VIE.

**Art. 58. -** Peuvent constituer une association d’aménagement et d’amélioration du cadre de vie, les personnes physiques ou morales qui poursuivent les buts suivants :

1. la construction, l’entretien, la gestion d’ouvrages d’intérêt collectif tels que la voirie, les réseaux divers, les aires de stationnement, les garages, les aires de jeux et de repos ;
2. la conservation, la rénovation, la mise en valeur des secteurs sauvegardés ;
3. la rénovation de quartiers vétustes ou insalubres, la restauration d’immeubles et de remembrement de parcelles de terrains enclavés ou mal desservis dans le cadre d’un plan d’aménagement ;
4. la protection et l’amélioration de l’environnement.

**Art. 59. -** Les associations d’aménagement et d’amélioration du cadre de vie, légalement constituées, doivent être agréées, à leur demande, par le Ministre chargé de l’Urbanisme.

La demande doit être présentée :

* 1. par les trois quarts au moins des personnes intéressées détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie pour les travaux spécifiés aux paragraphes 1 et 2 de l’article 58 ;
  2. par tous les membres de l’association pour les opérations relevant des paragraphes 3° et 4°de l’article 58.

**Art. 60. -** Le dossier accompagnant la demande d’agrément comporte notamment une note de présentation des objectifs de l’association, le cadre territorial de ses activités, la liste des adhérents et des dirigeants, les statuts, le règlement et le récépissé de reconnaissance.

**Art. 61. -** Les associations d’aménagement et d’amélioration du cadre de vie agréées peuvent être

représentées, à titre consultatif, dans les organismes de consultation en matière d’urbanisme, d’habitat et de l’environnement ou être consultées dans le cadre de l’élaboration des plans d’urbanisme.

**Art. 62. -** Les conditions d’exercice des associations d’aménagement et d’amélioration du cadre de vie sont fixées par les dispositions prévues par les textes en vigueur.

### CHAPITRE 3. - LES SOCIETES COOPERATIVES DE CONSTRUCTION ET D’HABITAT.

**Art. 63. -** Peuvent constituer une société coopérative de construction et d’habitat, les personnes qui poursuivent les objectifs suivants :

* l’acquisition de terrains, de parcelles ou d’immeubles bâtis ;
* la construction d’immeubles à usage collectif ;
* la construction, la restauration et l’amélioration de maisons individuelles groupées à usage d’habitation ou à usage professionnel, destinées à être attribuées, louées ou vendues aux associés.

**Art. 64. -** L’objet de ces coopératives comprend, outre la réduction au bénéfice de ses membres et par l’effort commun de ceux-ci, du prix de revient des terrains viabilisés et des constructions, l’obtention de subventions éventuelles, ou des garanties permettant des facilités d’emprunt, la gestion et l’entretien des logements.

**Art. 65. -** Les sociétés coopératives de construction et d’habitat sont des sociétés à capital et à personnes variables. Elles obéissent aux lois et règlements en vigueur qui les régissent.

**Art. 66. -** Les modalités de fonctionnement et le statut type des sociétés coopératives des constructions et d’habitat sont fixés par les dispositions prévues par les textes en vigueur.

### LIVRE IV. - REGLES RELATIVES A L’ACTE DE CONSTRUIRE. CHAPITRE PREMIER. - LE CERTIFICAT D’URBANISME.

**Art. 67. -** Le certificat d’urbanisme, indique si la parcelle de terrain sur laquelle il porte peut :

1. être affectée à la construction ;
2. être utilisée pour la réalisation d’une opération déterminée, notamment d’un programme de construction défini en particulier par la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre, en fonction du motif de la demande, compte tenu des dispositions d’urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicable à un terrain, et de l’état des équipements publics existants ou prévus, éventuellement sous réserve de l’application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d’aménagement concerté.

Dans le cas où la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l’avis ou à l’accord des services autorisés ou commissions relevant du ministère chargé des Monuments historiques ou des sites classés, le certificat d’urbanisme en fait expressément la réserve.

Si la demande formulée en vue de réaliser l’opération projetée sur le terrain, notamment la demande d’autorisation de construire prévue à l’article 69 est déposée dans le délai de six mois à compter de la délivrance d’un certificat d’urbanisme et respecte les dispositions d’urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

Dans le cas visé au paragraphe ci-dessus, le délai visé à l’alinéa précédent peut être majoré et il est alors fixé par le certificat d’urbanisme.

Le certificat de conformité est délivré par le Maire ou le Président du conseil rural.

La partie réglementaire du présent Code fixe les modalités d’application des dispositions ci-dessus relatives au certificat d’urbanisme.

### CHAPITRE 2. - L’AUTORISATION DE CONSTRUIRE.

#### Art. 68.

*(Loi n°2009-26 du 8 Juil. 2009 modifiant l’art. 68 de la loi n°2008-43 du 20 Août 2008 portant Code de l’Urbanisme)*

Nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit ou apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l’Urbanisme.

Cette obligation s’impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l’Etat, aux communes comme aux personnes privées.

Toutefois, pour l’Etat, les services publics, les concessionnaires de services publics et les projets d’utilité publique, cette autorisation administrative obligatoire est accordée par le Ministre chargé de l’Urbanisme. A cet effet, les maires et les présidents de Conseil rural concernés sont informés.

Sour tout le territoire national, les établissements recevant du public, les établissements industriels ou ateliers d’artisans, les établissements classés, sont soumis à l’autorisation de construire.

En outre, les établissements recevant du public doivent obtenir, après constatation de la conformité des installations et aménagements aux prescriptions relatives à la sécurité, une autorisation d’ouverture au public ; cette autorisation peut être retirée si les prescriptions susmentionnées cessent d’être observées.

**Art. 69. -** Les dispositions de la partie réglementaire du présent Code déterminent dans quelles conditions certaines constructions ou travaux d’aménagement, en raison de leur nature ou de leur faible importance seront exemptés de l’autorisation de construire, et celles pouvant faire l’objet d’autorisation temporaire ainsi que les prescriptions imposées aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur.

**Art. 70. -** L’autorisation de construire est délivrée au propriétaire ou à son mandataire, après instruction par les services chargés de l’urbanisme, par le Maire ou le Président du conseil rural dans les conditions définies dans la partie réglementaire du présent Code.

La procédure d’instruction des demandes d’autorisation de construire est définie dans la partie réglementaire du présent Code.

**Art. 71. -** L’instruction de l’autorisation de construire est faite sur la base :

* des règles et servitudes fixées par les plans d’urbanisme applicables à l’emplacement considéré, en particulier, celles qui concernent le prospect, le coefficient d’occupation du sol, la hauteur, la localisation, la nature, le volume, l’aspect architectural des constructions et leur intégration dans l’environnement ;
* des normes en vigueur en matière d’espaces verts de parkings, d’équipements collectifs privés ou publics ;
* des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de sécurité, de santé, d’hygiène et d’environnement.

**Art. 72. -** La demande d’autorisation de construire est présentée par le propriétaire du terrain ou du bâtiment, ou par son mandataire, selon une procédure définie à la partie réglementaire du présent Code.

**Art. 73. -** La déclaration attestant la fin des travaux certifiés conformes par le maître d’œuvre de la construction ou l’entrepreneur qui est obligatoire, est adressée à l’autorité compétente qui s’assure de leur conformité des travaux aux dispositions de l’autorisation de construire.

Si les travaux sont jugés conformes à ces dispositions, un certificat de conformité est délivré par le Maire ou le Président du conseil rural sinon il est refusé et l’autorité peut ordonner toutes les modifications nécessaires.

### LIVRE V. - CONTROLE ET SANCTIONS

**TITRE I. - DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTROLE ET AUX SANCTIONS**

### CHAPITRE PREMIER. - CONTROLE, CONSTITUTION DE PARTIE CIVILE

**Art. 74. -** En ce qui concerne les espaces verts, les infractions aux dispositions du présent Code sont constatées par les officiers de police judiciaire et par tous fonctionnaires ou agents de l’Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet, par le Ministère chargé de l’Urbanisme et assermentés à cet effet.

**Art. 75. -** Les procès-verbaux établis par les agents désignés à l’article 73, à la suite de la constatation des infractions, sont transmis, sans délai en original au service chargé de la surveillance et du contrôle de l’occupation du sol qui, au besoin, saisira le ministère public.

En cas de construction réalisée en infraction aux dispositions du présent Code, l’interruption des travaux doit être ordonnée d’office par l’agent chargé du contrôle.

**Art. 76. -** Toute association ayant été agréée peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les infractions constatées.

### CHAPITRE 2. - SANCTIONS SECTION 1. - DISPOSITIONS GENERALES

**Art. 77. -** Les techniciens impliqués dans les études des plans d’urbanisme et la réalisation des projets d’aménagement sont tenus au secret professionnel.

La violation du secret professionnel est sanctionnée conformément aux dispositions de l’article 363 du Code pénal.

### SECTION 2. - SANCTIONS RELATIVES A LA REGLEMENTATION DES ESPACES VERTS

**Art. 78. -** Toute personne qui aura porté atteinte à l’intégrité d’un parc, d’un jardin ou d’un espace vert tel que défini par le présent Code, soit par :

* destruction ou altération du site naturel ;
* enlèvement ou coupe d’arbres ou arbustes ;
* extraction d’une partie du sol ou du sous-sol ;
* détérioration des clôtures, bancs ou tout autre matériel est punie d’une amende de50.000 francs CFA à 5.000.000 de francs CFA et d’un emprisonnement d’un mois à six mois ou de l’une de ces peines seulement.

### SECTION 3. - SANCTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS MENAÇANT RUINE

**Art. 79. -** L’autorité compétente pourra prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu’ils menacent ruine et qu’ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque d’une façon générale, ils n’offrent pas les garanties de solidité.

Le ravalement peur être prescrit dans le cas où les façades présentent un caractère inesthétique et vétuste.

Sera puni d’une amende de 50.000 francs CFA à 1.000.000 de francs CFA et d’un emprisonnement d’un mois à six mois ou de l’une de ces peines seulement tout propriétaire qui, après mise en demeure ne répare pas ou ne démolit pas une construction menaçant ruine.

Un décret précisera, en tant que de besoin, les modalités d’application de ces dispositions relatives aux constructions menaçant ruine.

Toutefois, les démolitions d’immeubles classés monuments historiques ou situés dans un secteur sauvegardé présentant un intérêt touristique ou historique sont soumises à autorisation administrative préalable délivrée par le Ministre chargé de l’Urbanisme après accord du Ministre chargé des Monuments et Sites historiques ou, le cas échéant, du Ministre chargé du Tourisme.

Le manquement à cette obligation est puni conformément à la législation en vigueur sur les sites et monuments historiques.

L’autorisation de démolir ne peut être refusée lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l’immeuble.

### SECTION 4. - SANCTIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS

**Art. 80. -** La réalisation d’un lotissement sans autorisation préalable ou le non respect des prescriptions édictées par l’autorisation de lotir sont passibles d’une amende de cinq millions à vingt millions de francs et d’un emprisonnement de six mois à deux ans ou de l’une de ces deux peines seulement. Les géomètres, entrepreneurs ou toutes autres personnes ayant concouru à l’exécution et à la commercialisation dudit lotissement sont passibles des mêmes peines. L’action en nullité des ventes ou locations concernent les terrains compris dans ce lotissement est poursuivie devant le tribunal par l’autorité administrative, les acquéreurs ou les locataires sans préjudice de tous dommages et intérêts et restitutions.

**Art. 81. -** Si les vérifications faites révèlent que les travaux exécutés ne sont pas conformes aux prescriptions de l’arrêté d’autorisation, il est dressé procès-verbal de l’infraction.

**Art. 82. -** Lorsque les prescriptions imposées par l’arrêté d’autorisation n’auront pas été respectées, le tribunal pourra prononcer les peines prévues à l’article 80, et en outre, imposer un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d’une astreinte définitive de 30.000 francs CFA à 300.000 francs CFA par jour de retard ; l’astreinte prononcée court à partir de l’expiration dudit délai fixé par le jugement jusqu’au jour où les travaux

sont définitivement achevés.

L’autorité administrative peut faire effectuer les travaux d’office aux frais et risque du lotisseur si à l’expiration du délai fixé par le jugement les travaux n’ont pas été mis en conformité avec les prescriptions de l’arrêté d’autorisation.

Les astreintes prononcées sont recouvrées par le Trésor.

Après l’achèvement des travaux, le tribunal peut autoriser le reversement d’une partie des astreintes, si le lotisseur établit qu’il a été empêché d’observer par les circonstances indépendantes de sa volonté, le délai qui lui a été imparti.

**Art. 83. -** Aucune publicité, sous quelques formes que ce soit, ne peut être entreprise, aucune promesse de vente ou de location ne peut être consentie avant l’arrêté d’autorisation prévu parla réglementation en matière de lotissement.

Les affiches, annonces, tracts et tous les moyens de publicité doivent faire connaître la date de l’arrêté d’autorisation et préciser le lieu de dépôt du projet autorisé.

Ils ne doivent porter aucune indication non conforme aux prescriptions dudit arrêté ou susceptible de causer une méprise dans l’esprit des acquéreurs sur les charges et conditions auxquelles le lotissement entend subordonner la vente ou la location des lots.

Toute infraction aux dispositions du présent article est passible d’une amende de 100.000francs à

1.000.000 de francs. En cas de récidive, le maximum de l’amende est porté à5.000.000 de francs.

**Art. 84. -** Quiconque fait obstacle à l’exercice du droit reconnu à l’autorité administrative compétente, de procéder à tout moment à la visite des lieux et aux vérificateurs qu’elle juge utiles, est puni d’une amende de 20.000 à 100.000 francs et d’un emprisonnement de six mois à deux ans, ou de l’une de ces peines seulement.

### Section 5. - Sanction relative à l’autorisation de construire

**Art. 85. -** Toute personne qui réalise ou entreprend, fait réaliser ou fait entreprendre, modifie ou fait modifier des constructions ou installations sans autorisation administrative ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est punie d’une amende de 100.000 à

* + 1. francs.

Les maîtres d’œuvre, entrepreneurs ou toute autre personne ayant concouru à l’exécution desdites constructions ou installations sont punies des mêmes peines.

Lorsque les constructions ou installations ont été entreprises ou réalisées dans une zone non lotie, les peines sont une amende de 100.000 à 2.000.000 de francs et un emprisonnement de dix mois à deux ans ou de l’une de ces deux peines seulement.

Le tribunal peut, sur la requête de l’administration ou d’office, ordonner la démolition des constructions édifiées en contravention aux dispositions applicables et la remise en état des lieux, aux frais du condamné.

Le service chargé de la surveillance et du contrôle de l’occupation du sol peut procéder, après les formalités d’usage, à la démolition des constructions édifiées en contravention des dispositions applicables au présent Code.

Tout propriétaire ou exploitant d’établissement recevant du public, qui exerce en contravention aux

dispositions de sécurité prévues par le présent code et des décrets d’application, ou qui ouvre ou maintient ouvert l’établissement sans autorisation administrative ou qui accepte le public en dépassement de l’effectif fixé pour la catégorie à laquelle appartient, l’établissement est puni d’une amende de 100.000 à 2.000.000 de francs et d’un emprisonnement de six mois à deux ans ou de l’une de ces deux peines seulement.

En outre, en cas de récidive, l’établissement est fermé soit définitivement soit pour une durée déterminée. Les membres de la commission régionale de la protection civile, habilités à cet effet, peuvent constater les infractions aux mesures de sécurité.

**Art. 86. -** L’autorité chargée du contrôle peut procéder d’office, après sommation, à la démolition et à la remise en état des lieux aux frais de l’intéressé, après avoir fait établir la description contradictoire des biens à détruire lorsque la construction est édifiée sur un terrain occupé sans droit ni titre.

L’autorité administrative compétente peut retirer ou suspendre l’autorisation d’ouverture d’un établissement recevant du public et faire procéder d’office à la fermeture, soit si une mise en demeure n’a pas été suivie d’effet dans le délai de deux mois, soit sur le champ, lorsqu’à l’issue d’une visite de sécurité des établissements recevant du public ne sont pas observées, et que l’infraction est de nature à compromettre la sécurité publique.

**Art. 87. -** Dans le cas prévu à l’article 81, la responsabilité de l’Etat est engagée du fait de la fermeture, de la démolition et de la remise en état des lieux, si une décision judiciaire définitive constate l’inexistence du délit ou l’illégalité de la décision administrative ayant ordonné la démolition ou la fermeture.

### TITRE II. - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AMENDES

**Art. 88. -** Le produit des amendes prononcées en application du présent code est réparti conformément aux dispositions de la loi organique n°2001-09 du 15 octobre 2001 relative aux lois de finances et du Code des Collectivités locales.

Ce produit est réparti de la manière suivante :

* 60 % pour la collectivité locale concernée ;
* 20 % pour l’Etat ;
* 20 % pour les agents verbalisateurs.

Les modalités d’application de cette disposition sont précisées en tant que de besoin, par décret.

### TITRE III. - DISPOSITIONS FINALES

**Art. 89. -** Toutes dispositions contraires à celles du présent Code sont abrogées.

Fait à Dakar, le 20 août 2008.

Abdoulaye WADE.

Par le Président de la République :

Le Premier Ministre,

Cheikh Hadjibou SOUMARE

## Décret n°2009-1450 du 30 Décembre 2009

**(Code de l’Urbanisme – Partie réglementaire)**

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 67 ;

Vu le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière ; Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;

Vu la loi n°76-66 du 2 juillet 1976 portant code du domaine de l’Etat ;

Vu la loi n°76-67 du 2 juillet 1976 relative à l’expropriation pour cause d’utilité publique et aux autres opérations foncières d’utilité publique modifiée par la loi n° 85-08 du 3 janvier 1985 ;

Vu la loi n°78-43 du 2 juillet 1978 portant orientation de l’architecture sénégalaise ; Vu la loi n°83-71 du 5 juillet 1983 portant Code de l’hygiène ;

Vu la loi n°96-06 du 22 mars 1996 portant Code des collectivités locales ;

Vu la loi n°96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales ;

Vu la loi n°2001-01 du 15 janvier 2001 portant Code de l’Environnement ; Vu la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l’Urbanisme ;

Vu le décret n°64-573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d’application de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;

Vu le décret n°76-036 du 16 janvier portant institution du visa de localisation ;

Vu le décret n°77-563 du 3 juillet 1977 portant application de la loi n° 76-67 du 2 juillet 1976 relative à l’expropriation pour cause d’utilité publique et aux autres opérations foncières d’utilité publique ;

Vu le décret n°78-603 du 28 juin 1978 instituant une taxe pour la délivrance de certaines pièces relatives aux opérations d’urbanisme et d’habitat ;

Vu le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine privé de l’Etat, modifié ;

Vu le décret n°83-277 du 14 mars 1983 portant application des articles 5 alinéa 3, et 7 de la loi n° 78-43 du 6 juillet 1978 portant orientation de l’architecture sénégalaise ;

Vu le décret n°96-1138 du 27 décembre 1996 portant application de la loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d’urbanisme et d’habitat ;

Vu le décret n°2009-451 du 30 avril 2009, portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n°2009-1129 du 14 octobre 2009 mettant fin aux fonctions de Ministres, nommant de nouveaux ministres et fixant la composition du Gouvernement ;

Vu le décret n°2009-1150 du 20 octobre 2009 portant répartition des services de l’Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;

Sur le rapport du Ministre d’Etat, Ministre de l’Urbanisme, de l’Habitat, de la Construction et de l’Hydraulique ;

DECRETE :

### LIVRE I. - DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES DE PLANIFICATION URBAINE

**TITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES**

##### Article R 1.

Au sens du présent code, on entend par maire :

* + les maires des villes ;
  + les maires des communes non divisées en communes d’arrondissement.

### CHAPITRE I. - DES CONSEILS ET COMMISSIONS

**SECTION I. - DU CONSEIL NATIONAL DE L’URBANISME, DE L’HABITAT ET DU CADRE DE VIE**

##### Article R 2.

Le conseil national de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie est chargé d’assister le Président de la République, dans l’élaboration et la mise en œuvre de la politique de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie.

Le conseil national de l’urbanisme et de l’habitat traite des problèmes de l’amélioration du cadre de vie.

Il étudie notamment :

* + - l’intégration d’objectifs d’urbanisme et de cadre de vie dans le cadre de la planification du développement économique et social ;
    - les effets de tout projet et les questions se rapportant à l’urbanisme et à l’habitat sur le cadre de vie ;
    - les objectifs urbains et ruraux de l’urbanisme comme de la politique de l’habitat et les moyens pour atteindre ces objectifs ;
    - l’adaptation des règles d’urbanisme et d’architecture aux besoins sociaux et culturels ;
    - les mesures tendant à améliorer les procédés de construction dans le bâtiment ;
    - les mesures propres à assurer une action coordonnée entre les ministères, les collectivités publiques et les initiatives privées dans le cadre de la planification du développement urbain.

##### Article R 3.

Le conseil national de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie est présidé par le Président de la République.

Il comprend :

* + - le Premier Ministre ;
    - un sénateur désigné par le Président du Sénat ;
    - un député désigné par l’Assemblée Nationale ;
    - le Ministre chargé de l’Intérieur ;
    - le Ministre chargé de la Protection civile ;
    - le Ministre chargé des Finances ;
    - le Ministre chargé des Forces armées ;
    - le Ministre chargé de la Protection de la Nature ;
    - le Ministre chargé de l’Environnement ;
    - le Ministre chargé de l’Aménagement du Territoire ;
    - le Ministre chargé des Transports aériens ;
    - le Ministre chargé des Infrastructures ;
    - le Ministre chargé de l’Urbanisme ;
    - le Ministre chargé de l’Habitat ;
    - le Ministre chargé de la Construction ;
    - le Ministre chargé de l’Assainissement ;
    - le Ministre chargé du cadre de vie ;
    - le Ministre chargé du Patrimoine Bâti de l’Etat ;
    - le Ministre chargé de l’Hydraulique ;
    - le Ministre chargé de l’Industrie ;
    - le Ministre chargé de l’Education nationale ;
    - le Ministre chargé de l’Energie ;
    - le Ministre chargé de la Santé Publique ;
    - le Ministre chargé de la Jeunesse ;
    - le Ministre chargé des Sports ;
    - le Ministre chargé des Affaires sociales ;
    - le Ministre chargé des Sénégalais de l’Extérieur ;
    - le Ministre chargé de la Communication ;
    - le Ministre chargé de l’Artisanat ;
    - le Ministre chargé du Tourisme ;
    - le Ministre chargé du Patrimoine classé ;
    - le Secrétaire Général du Gouvernement ;
    - le Président de l’Association des Présidents de Conseil régional ;
    - le Président de l’Association des maires du Sénégal ;
    - le Président de l’Association des Présidents de Communauté rurale ;
    - le Directeur général de la Société Nationale des Habitations à loyer modéré (SNHLM) ;
    - le Directeur général de la Société Immobilière du Cap Vert (SICAP sa) ;
    - le Directeur général de la Banque de l’Habitat du Sénégal (BHS) ;
    - le Directeur général de l’Office national de l’Assainissement du Sénégal (ONAS) ;
    - le Président de l’Union Nationale des Chambres de Commerce, de l’Industrie et de l’Agriculture du Sénégal ;
    - le Président de l’Union Nationale des Chambres de métier du Sénégal ;
    - le Président du Conseil de l’Ordre des Géomètres du Sénégal ;
    - le Président du Conseil de l’Ordre des Architectes ;
    - le Président de l’Association sénégalaise des Urbanistes ;
    - le Président de la Fondation Droit à la Ville ;
    - le représentant du Syndicat des organisations professionnelles des Travaux de bâtiments ;
    - le Président de l’Association des promoteurs Immobiliers ;
    - les Présidents de Coordination patronale.

##### Article R 4.

Le conseil national de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie se réunit en tant que de besoin sur la convocation de son président.

##### Article R 5.

En fonction de l’ordre du jour, le conseil national peut s’adjoindre avec voix consultative, les personnalités choisies en raison de leurs fonctions ou de leurs connaissances particulières.

##### Article R 6.

La préparation des réunions du Conseil national est coordonnée par le Ministre chargé de l’Urbanisme.

Les affaires soumises au conseil national font l’objet d’un rapport présenté par le président compétent de l’une des commissions visées à l’article R 7 du présent décret.

A cet effet, le Ministre concerné :

* + - recense et harmonise les différentes études et travaux des diverses commissions d’urbanisme, d’habitat et de cadre de vie ;
    - se saisit de toutes les questions touchant directement ou indirectement les problèmes d’urbanisme, d’habitat et de cadre de vie, dans le respect des attributions propres à tous les départements et organismes intéressés ;
    - étudie et propose la planification des objectifs liés à l’urbanisme, à l’habitat et au cadre de vie ;
    - assure la liaison avec les organismes de recherche en ce qui concerne les problèmes d’urbanisme, d’habitat et de cadre de vie ;
    - coordonne et contrôle l’application des décisions du conseil national de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie.

### SECTION II. - DES COMMISSIONS D’URBANISME, D’HABITAT ET DE CADRE DE VIE

##### Article R 7.

Les commissions d’urbanisme, d’habitat et de cadre de vie sont les organes de travail, de recherche et d’information du conseil national prévu à l’article R 2.

Elles sont au nombre de deux :

* + la commission de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie ;
  + la commission de l’assainissement et de l’hygiène publique.

##### Article R 8.

La commission de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie est présidée par le Ministre chargé de l’Urbanisme.

Elle traite, notamment :

* + de la planification des infrastructures et équipements urbains ;
  + de l’étude des problèmes relatifs aux établissements humains ;
  + de l’occupation sans droit ni titre des sols urbains ;
  + de la promotion de l’architecture ;
  + de la formation et de la promotion des spécialistes en urbanisme, habitat et cadre de vie ;
  + de l’étude des problèmes relatifs aux établissements recevant du public ;
  + de l’effet de l’exode rural vers les centres urbains ;
  + de la recherche en matière d’habitat et des matériaux de construction ;
  + des problèmes de pollution, de nuisances et de risques industriels ;
  + de la préservation des domaines public, maritime et fluvial et des écosystèmes fragiles ;
  + des risques de catastrophes naturelles et anthropiques.

Les membres de la commission d’urbanisme, d’habitat et de cadre de vie sont :

* + le Directeur de l’Urbanisme et de l’Architecture ;
  + le Directeur de la Construction ;
  + le Directeur de l’Habitat ;
  + le Directeur du cadre de vie ;
  + le Directeur des Travaux Publics ;
  + le Directeur de l’Environnement et des Etablissements classés ;
  + le Directeur de l’Aménagement du Territoire ;
  + le Directeur de l’Enregistrement, des Domaines et du Timbre ;
  + le Directeur de la Gestion du Patrimoine bâti de l’Etat ;
  + le Directeur du Génie militaire ;
  + le Directeur du Cadastre ;
  + le Directeur de l’Hydraulique ;
  + le Directeur du Patrimoine historique et ethnographique ;
  + le Directeur de l’Assainissement ;
  + le Directeur de la Protection civile ;
  + le Directeur de la Surveillance et du Contrôle de l’occupation du Sol ;
  + le Directeur du Paysage et des Espaces Verts Urbains ;
  + le Directeur de la lutte contre les encombrements ;
  + le Directeur des Collectivités locales ;
  + le Directeur de l’Enseignement supérieur ;
  + le Directeur de l’Enseignement Secondaire,
  + le Directeur de l’Enseignement Moyen,
  + le Directeur de l’Enseignement élémentaire et maternel ;
  + le Directeur de la Jeunesse ;
  + le Directeur du Sport et des loisirs ;
  + le Directeur des Infrastructures ;
  + le Directeur de l’Energie ;
  + le Directeur de l’Industrie ;
  + le Directeur de la Santé ;
  + le Directeur de la Promotion de l’Habitat des Sénégalais de l’Extérieur ;
  + le Directeur Général de l’office national de l’Assainissement (ONAS) ;
  + le Président de l’Association Sénégalaise de Normalisation ;
  + le représentant de l’Association des Maires du Sénégal ;
  + le représentant de l’Association des Présidents de Communauté rural ;
  + le représentant de l’Union Nationale des Chambres des Métiers ;
  + le Président du Conseil de l’Ordre des Architectes du Sénégal ;
  + le Président du Conseil de l’Ordre des Géomètres du Sénégal ;
  + le Président de l’Association des Urbanistes.

Le Directeur de l’Urbanisme et de l’Architecture est le Secrétaire Permanent de la Commission.

Peuvent être appelées à siéger à la commission, à titre consultatif, les personnes désignées par le Ministre de l’Urbanisme en raison de leurs compétences particulières.

Tous les représentants de l’Etat au niveau de la région sont membres de droit de la commission sur toute question qui intéresse leur région.

##### Article R 9.

La commission de l’assainissement et de l’hygiène publique est présidée par le Ministre chargé de l’Assainissement.

Elle traite notamment :

* + - des questions d’assainissement des eaux usées et de drainage ;
    - de la gestion des déchets industriels et hospitaliers et des ordures ménagères ;
    - des mesures préventives pour assurer l’hygiène publique ;
    - des mesures et activités en matière d’information, d’éducation et de communication sur les questions d’hygiène publique et d’assainissement.

Les membres de la Commission de l’Assainissement et de l’hygiène publique sont :

* + - le Directeur de l’Assainissement ;
    - le Directeur de l’Hygiène publique ;
    - le Directeur de l’Urbanisme et l’Architecture ;
    - le Directeur de la Construction ;
    - le Directeur de l’Environnement et des Etablissements classés ;
    - le Directeur de l’Habitat ;
    - le Directeur de l’Enregistrement, des Domaines et du Timbre ;
    - le Directeur du Cadastre ;
    - le Directeur de la Surveillance et du Contrôle de l’Occupation du Sol ;
    - le Directeur de la lutte contre les encombrements ;
    - le Directeur du Paysage et des Espaces Verts Urbains ;
    - le Directeur des Travaux publics ;
    - le Directeur de la Protection civile ;
    - le Directeur de l’Industrie ;
    - le Directeur de l’Hydraulique ;
    - le Directeur de l’Energie ;
    - le Directeur des Collectivités locales ;
    - le Directeur de l’Océanographie ;
    - le Directeur de la santé militaire ;
    - le Directeur Général du Port Autonome de Dakar ;
    - le Directeur Général de la SONES ;
    - le Directeur Général de l’ONAS ;
    - le Directeur Général de la SICAP sa ;
    - le Directeur Général de la SN.HLM ;
    - le Président de l’Association Sénégalaise de Normalisation ;
    - le Président du Conseil de l’Ordre des Architectes ;
    - le Président de l’Association Sénégalaise des Urbanistes ;
    - le représentant de l’Association des Maires du Sénégal ;
    - le représentant de l’Union Nationale des Chambres de Commerce, d’Industrie et d’Agriculture ;
    - le représentant de l’Union National des Chambres des Métiers.

Le Directeur de l’Assainissement est le Secrétaire Permanent de la Commission.

Peuvent être appelées à siéger à la commission, à titre consultatif, les personnes désignées par le Ministre chargé de l’Assainissement, en raison de leurs compétences particulières.

Tous les représentants de l’Etat au niveau de la région sont membres de droit de la commission sur toute question qui intéresse leur région.

### SECTION III. - DES COMITES REGIONAUX DE L’URBANISME, D’HABITAT ET DE CADRE DE VIE

##### Article R 10.

Un comité régional de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie est créé dans chaque région. Le représentant de l’Etat au niveau de la région saisit le comité, à son initiative ou à la demande du Ministre chargé de l’Urbanisme ou tout autre ministre concerné, pour émettre un avis sur toutes les questions relatives à l’Urbanisme, à l’Habitat et au Cadre de vie.

Le comité émet des avis et suggestions notamment :

* + - lors de l’élaboration des documents d’urbanisme
    - sur les programmes de planification en matière d’habitat :
    - sur tous les programmes d’aménagement et de développement régional ;
    - sur toutes les questions relatives à l’assainissement, au nettoiement, à l’élimination des nuisances, à la protection du domaine public fluvial ou maritime, à l’amélioration des transports, à la protection des sites touristiques et naturels ;
    - la gestion des espaces verts urbains.

##### Article R 11.

Le comité régional de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie est présidé par le représentant de l’Etat au niveau de la Région.

Il comprend :

* + les représentants de l’Etat au niveau des départements ou arrondissements intéressés ;
  + le représentant du Sénat ;
  + le représentant de l’Assemblée nationale ;
  + le Président du Conseil régional ;
  + le Maire de la commune chef-lieu de région ;
  + les Maires de commune concernés ;
  + les Présidents de communauté rurale concernés ;
  + le président de la chambre de Commerce, d’Industrie et d’Agriculture ;
  + le Président de la Chambre des Métiers ;
  + le représentant du Conseil de l’Ordre des Géomètres ;
  + le représentant du Conseil de l’Ordre des Architectes ;
  + le représentant de l’Association sénégalaise des Urbanistes ;
  + les chefs de services régionaux et départementaux concernés par l’ordre du jour ;
  + le représentant de l’Office National de l’Assainissement du Sénégal.

Le chef de la Division Régionale de l’Urbanisme et de l’Habitat assure le secrétariat du comité.

Le représentant de l’Etat au niveau de la Région peut convoquer, en cas de besoin à titre consultatif, les représentants d’associations ou organismes agréés œuvrant dans le domaine de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie ou toute autre personne, en raison de ses compétences.

Le Directeur de l’Urbanisme et de l’Architecture, le Directeur de l’Habitat et le Directeur du Cadre de vie, ou leurs représentants, le Directeur national des domaines et le Directeur national du Cadastre ont accès aux séances du comité régional de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie de la région de Dakar, avec voix consultatives.

##### Article R 12.

Le comité régional de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie se réunit en tant que de besoin sur la convocation de son président qui fixe le lieu, la date et l’ordre du jour de la réunion.

Les convocations, ainsi que l’ordre du jour, sont envoyés aux membres du Comité au moins dix jours avant la date fixée pour la réunion.

##### Article R 13.

Le comité régional de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres est présente.

Lorsque le quorum n’est pas atteint, la séance est renvoyée à une date que fixe le Président dans la limite d’un délai maximum de quinze jours. Les avis émis au cours de cette nouvelle séance sont alors valables quel que soit le nombre des présents. Les avis sont émis à la majorité des voix. En cas d’égalité de voix, la voix du président est prépondérante.

Le procès-verbal de chaque séance est adressé dans un délai de quinze jours au Ministre chargé de l’Urbanisme. Ce procès-verbal, signé par le président et le secrétaire, est également communiqué aux membres du comité.

Lorsque le Président le juge utile, il confie les affaires soumises à l’examen du Comité à un ou plusieurs rapporteurs choisis parmi les membres du comité.

##### Article R 14.

Le Président peut créer des sous-comités spécialisés dont il fixe la composition et désigne les membres.

##### Article R 15.

Deux ou plusieurs comités régionaux de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie peuvent, à l’initiative du Ministre chargé de l’Urbanisme, être réunis en un comité interrégional pour l’étude des questions intéressant leurs régions.

### SECTION IV. - COMITE DEPARTEMENTAL D’URBANISME, D’HABITAT ET DU CADRE DE VIE

##### Article R 16.

Un comité de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie est crée dans chaque département.

Le comité émet des avis et suggestions notamment :

* + - lors de l’élaboration des schémas et plans d’urbanisme ;
    - sur tous les programmes d’aménagement et de développement concernant le département ;
    - sur toutes les questions et mesures relatives à l’assainissement, au nettoiement, à l’élimination des nuisances, à la protection du domaine public, à l’amélioration des transports, à la protection des sites touristiques et des domaines publics maritime et fluvial.

##### Article R 17.

Le comité départemental de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie est présidé par le représentant de l’Etat au niveau du département.

Il comprend :

* + le Maire de Commune chef-lieu du département ;
  + les Maires des communes intéressées ;
  + le Président de chacun des conseils ruraux intéressés ;
  + le représentant de la Chambre de Commerce, d’industrie et d’Agriculture ;
  + le représentant de la Chambre des Métiers ;
  + le chef du Service départements de l’Urbanisme ;
  + le chef du Service départemental des domaines ;
  + le chef du Service départemental du cadastre ;
  + le chef du secteur des eaux et forêts ;
  + le chef du service départements des travaux publics ;
  + le chef du service départements de l’assainissement ;
  + les chefs des services concessionnaires de l’Etat au nouveau du département ;
  + le chef du service départements de l’ONAS.

Le comité peut s’adjoindre les services de tout autre chef de service régional et départemental concerné par l’ordre du jour.

Le chef du service départemental de l’urbanisme assure le secrétariat du comité.

Le représentant de l’Etat au niveau du département peut convoquer en tant que de besoin et à titre consultatif notamment les représentants d’associations ou organisme agréés, œuvrant dans le domaine de l’urbanisme et de l’habitat ou toute personne, en raison de sa compétence.

Le représentant de l’Etat saisit le comité à son initiative ou à la demande du Ministre chargé de l’Urbanisme et tout autre Ministre concerné ou du représentant de l’Etat au niveau de la région, pour émettre un avis sur toutes les questions relatives à l’urbanisme, à l’habitat et au cadre de vie.

##### Article R 18.

Le comité départements de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie se réunit en tant que de besoin sur la convocation de son président qui fixe le lieu et la date.

Les convocations, ainsi que l’ordre du jour, sont envoyés aux membres du comité au moins dix jours avant la date fixée pour la réunion.

##### Article R 19.

Le comité départements de l’urbanisme, de l’habitat et du cadre de vie ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres est présente.

Lorsque le quorum n’est pas atteint, la séance est renvoyée à une date que fixe le président dans la limite d’un délai maximum de quinze jours. Les avis émis au cours de cette nouvelle séance sont alors valables quel que soit le nombre de présents. Les avis sont émis à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Le procès-verbal, de chaque séance est adressé dans un délai de quinze jours au Ministre chargé de l’Urbanisme, ainsi qu’au représentant de l’Etat au niveau de la région. Ce procès-verbal signé par le Président et le Secrétaire, est également communiqué aux membres du comité.

##### Article R 20.

Lorsque le Président le juge utile, il confie les affaires soumises à l’examen du comité à un ou plusieurs rapporteurs choisis par les membres du comité.

Le Président peut créer des sous-comités spécialisés dont il fixe la composition et désigne les membres.

### SECTION V. - COMMISSIONS DE SECURITE

**SOUS-SECTION I. - COMMISSION SUPERIEURE DES MONUMENTS HISTORIQUES**

##### Article R 21.

La commission supérieure des monuments historiques est présidée par le Ministre chargé des Monuments et Sites historiques.

Elle comprend :

* + - le Ministre chargé de la Culture ;
    - le Ministre chargé de l’Urbanisme ;
    - le Ministre chargé de l’Architecture ;
    - le Ministre chargé des Domaines ;
    - le Ministre chargé du Tourisme ;
    - le Ministre chargé de l’Intérieur ;
    - le Ministre chargé des Forces armées ;
    - le Ministre chargé de l’Environnement ;
    - le Représentant de l’Etat au niveau de la Région concernée ;
    - un Représentant du Sénat ;
    - un Représentant de l’Assemblée nationale ;
    - les représentants des Conseils municipaux ou ruraux intéressés ;
    - cinq membres désignés par le Ministre chargé des Monuments et Sites historiques en raison de leur expérience professionnelle ou de l’intérêt qu’ils portent à l’Urbanisme ou à la sauvegarde des monuments et sites historiques notamment les représentants d’associations ou organismes agréés poursuivant cet objectif.

Les conditions de fonctionnement de la commission supérieure des monuments historiques sont fixées, par arrêté du Ministre chargé des Monuments historiques.

### SOUS-SECTION II. - COMMISSION SUPERIEURE DE PROTECTION CIVILE

##### Article R 22.

La commission supérieure de la protection civile, crée par le décret n° 93-1289 du 17 novembre 1993 fixant la composition, le fonctionnement et les attributions de celle-ci, donne son avis sur toutes les questions relatives à la protection du public dans les établissements visés par la présente réglementation et sur les conditions d’application de celle-ci.

##### Article R 23.

La commission supérieure de la protection civile peut constituer des sous-commissions spécialement chargées des questions techniques ou administratives soulevées par l’application des dispositions du présent chapitre. Ces sous-commissions désignent elles-mêmes leur président.

### SOUS-SECTION III. - COMMISSION REGIONALE DE PROTECTION CIVILE

##### Article R 24.

La commission régionale de la protection civile constitue l’organe technique d’étude, de contrôle et d’information du représentant de l’Etat au niveau de la région qu’elle assiste dans l’application des mesures de police et de surveillance qu’elle est appelée à prendre, compte tenu des présentes dispositions, en vue d’assurer la protection du public dans les établissements visés au présent chapitre.

Elle est chargée notamment :

* + - de procéder aux visites de réception desdits établissements ;
    - de procéder ou faire procéder à des contrôles périodiques ou inopinés sur l’observation des dispositions réglementaires, soit de sa propre initiative, soit à la demande du représentant de l’Etat au niveau de la région ou du représentant de l’Etat au niveau du département ;
    - de proposer au représentant de l’Etat au niveau de la région, le renvoi au Ministre chargé de la Protection civile, des dossiers pour lesquels il apparaît opportun de demander l’avis de la Commission supérieure de la Protection civile.

Elle peut déléguer tout ou partie de ses attributions pour une opération déterminée à un ou plusieurs de ses membres.

Outre les membres désignés par arrêté du représentant de l’Etat au niveau de la région pour une durée déterminée, la commission régionale de protection civile comprend :

* + le chef du Centre régional des secours ;
  + le chef de la Division régionale de l’urbanisme et de l’habitat ;
  + le chef du Service régional d’hygiène ;
  + le chef de la Division régionale de l’Environnement et des établissements classés ;

La Commission peut s’adjoindre toute compétence qui s’avère utile à l’exécution de sa mission.

##### Article R 25.

Le représentant de l’Etat au niveau de la région peut créer, dans la Région, une ou plusieurs commissions auxiliaires de sécurité comprenant :

* + un officier du groupement national des sapeurs pompiers ;
  + le chef de la Division régionale de l’urbanisme ;
  + le chef de la Division régionale de l’environnement et des établissements classés ;
  + le chef du Service régional d’hygiène ;
  + le chef de la Division régionale des travaux publics,

La Commission peut s’adjoindre toute compétence qui s’avère utile à l’exécution de sa mission. La présidence est assurée par le représentant de l’Etat au niveau du département.

A chacune de ses commissions, il peut être adjoint, en tant que de besoin toute personne qualifiée par sa compétence ainsi qu’un ou plusieurs membres de la commission régionale de la protection civile. La décision de nomination doit préciser si ces membres ont voix consultative ou délibérative.les membres de la commission auxiliaire sont désignés par le représentant de l’Etat au niveau de la région pour une durée qui ne peut excéder trois ans.

La Commission se réunit sur convocation de son président ou à la demande du représentant de l’Etat au niveau de la région.

### SOUS-SECTION IV. - COMMISSION TECHNIQUE NTERMINISTERIELLE DES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR

##### Article R 26.

Il est institué une commission technique interministérielle des immeubles de grande hauteur chargée de donner son avis dans les cas prévus par le présent décret, ainsi que sur toutes les questions intéressant la sécurité dans les immeubles de grande hauteur qui seront soumises à son examen par les Ministres intéressés.

##### Article R 27.

La Commission technique interministérielle est présidée par le Ministre de l’Intérieur ou son représentant.

Elle comprend comme membres :

* + - trois représentants du Ministre de l’Intérieur dont deux remplissant les fonctions de secrétaire et de secrétaire adjoint ;
    - un représentant du Ministre chargé de l’Urbanisme ;
    - un représentant du Ministre chargé de la construction ;
    - un représentant du Ministre chargé de l’Industrie ;
    - un représentant du Ministre chargé du Plan ;
    - le Commandant du Groupement national des sapeurs-pompiers ;
    - le cas échéant, le représentant de tout ministre compétent en raison de la destination de l’immeuble.

En outre, le président peut appeler, à titre consultatif, toute personne qualifiée par sa compétence.

### SECTION VI. - ORGANES DE SURVEILLANCE ET DE CONTROLE DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS IRREGULIERES

##### Article R 28.

Pour toute construction, le représentant de l’Etat dans la région peut, après avis de la Commission régionale de la protection civile, demander aux constructeurs de faire procéder à la vérification, par l’un des organismes agrées par le Ministre de l’Intérieur, du degré d’inflammabilité des matériaux ou, s’il y a lieu, du degré de résistance au feu des éléments de construction employés et l’établissement du procès-verbal de ces contrôles.

##### Article R 29.

Un comité régional de surveillance et de contrôle de l’occupation du sol peut être créé à l’initiative du représentant de l’Etat au niveau de la région.

Ce comité est chargé :

* + - de la lutte contre les constructions et occupations irrégulières ;
    - de surveillance des espaces publics et des secteurs sauvegardés ;
    - du programme d’exécution des mesures arrêtées à cet effet et du contrôle des opérations de leur mise en œuvre, en rapport éventuellement avec les brigades de surveillance.

##### Article R 30.

Le Comité est présidé par le représentant de l’Etat au niveau de la région. Il comprend :

* + le représentant de l’Etat au niveau de chaque département ;
  + le maire de la commune, chef lieu de région ;
  + les maires et présidents de conseil rural, concernés ;
  + le commandant de la compagnie de gendarmerie
  + le chef du service régional de la sécurité publique ;
  + le chef du service régional de l’urbanisme ;
  + le chef du service régional des domaines ;
  + le chef de la division régionale de l’environnement ;
  + le chef du service régional des travaux publics ;
  + le chef du service régional du cadastre ;
  + le chef du service régional de l’hygiène ;
  + le chef du Service régional de l’assainissement ;
  + le chef du service régional des eaux et forêts ;
  + l’agent-voyer de la commune, chef-lieu de région.

Le Secrétariat du comité est assuré par le chef du service régional de l’urbanisme.

A chacun de ses commissions, il peut être adjoint, en tant que de besoin, toute personne qualifiée par sa compétence. La décision de nomination doit préciser si ces membres ont voix consultative ou délibérative.

Les conditions de fonctionnement du comité sont fixées, en tant que de besoin, par arrêté du représentant de l’Etat.

##### Article R 31.

Un comité départemental de surveillance et contrôle de l’occupation peut être créé à l’initiative du représentant de l’Etat au niveau du département.

Le Comité est chargé notamment au niveau de la capitale départementale et du département, de la lutte contre les constructions et occupations irrégulières, de la surveillance des espaces publics et

des secteurs sauvegardés, du programme d’exécution des mesures arrêtées à cet effet et du contrôle des opérations de leur mise en œuvre.

##### Article R 32.

Le Comité départemental est présidé par le représentant de l’Etat au niveau du département.

Il comprend :

* + le représentant de l’Etat au niveau de chaque arrondissement ;
  + le Maire de la commune, chef lieu de département ;
  + les maires et présidents de conseil rural, concernés ;
  + le commandant de la brigade de gendarmerie ;
  + le chef du service départemental de la sécurité publique ;
  + le chef du service départemental de l’urbanisme ;
  + le chef du service département des espaces verts urbains ;
  + le chef du service département des domaines ;
  + le chef du service départemental de l’hygiène ;
  + le chef du service départemental du cadastre ;
  + le chef du service départemental des travaux publics ;
  + le chef du service départemental de l’assainissement ;
  + le chef du service départemental des eaux et forêts ;
  + l’agent-voyer de la commune chef-lieu de département ;
  + le représentant du groupement national des sapeurs pompiers.

Le secrétariat du Comité est assuré par le chef du service départemental de l’urbanisme.

Les conditions de fonctionnement du comité sont fixées, en tant que de besoin, par arrêté du préfet.

##### Article R 33.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables sans préjudice du décret n°72-1411 du 8 décembre 1972 portant création d’un comité de surveillance chargé du contrôle des constructions et occupations irrégulières dans la Région du Cap-Vert.

##### Article R 34.

Les agents du service chargé de la surveillance et du contrôle des constructions et occupations du sol, visé à l’article 74 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, ainsi que tous les agents dûment mandatés par les autorités compétentes en la matière peuvent, de six heures du matin à sept heures du soir, visiter les lotissements et constructions en cours ou achevés et procéder aux vérifications qu’ils jugent utiles.

Ils sont munis d’une carte professionnelle délivrée à cet effet.

##### Article R 35.

Des Agents peuvent être désignés dans le cadre de la lutte contre les encombrements des voies et espaces publics.

Au niveau national et sur toute l’étendue du réseau classé de la voirie, le Directeur chargé du désencombrement des voies et espaces publics, les autorités administratives territorialement compétentes, les agents de la sécurité publique ou tous autres agents dûment commissionnés à cet effet par le Ministre chargé de l’Urbanisme, exercent cette mission.

Sur le réseau communal, ladite mission est exercée par le chef des services techniques municipaux et les agents de la police municipale dans les limites de leur juridiction.

Des brigades spéciales peuvent être constituées pour servir d’auxiliaires à la police des encombrements.

### TITRE II. - DES PLANS DIRECTEURS D’URBANISME, DES SCHEMAS DIRECTEURS D’AMENAGEMENT ET D’URBANISME, DES PLANS D’URBANISME DE DETAILS ET DES PLANS DE LOTISSEMENT

**CHAPITRE I. - CONDITIONS D’ETABLISSEMENT DES PLANS DIRECTEURS D’URBANISME, DES SCHEMAS DIRECTEURS D’AMENAGEMENT ET D’URBANISME ET DES PLANS D’URBANISME DE DETAILS ET DES PLANS DE LOTISSEMENT**

##### Article R 36.

La Commune ou la Communauté rurale élabore, dans le cadre de son ressort territorial, les plans directeurs d’urbanisme, les schémas directeurs d’aménagement et d’urbanisme et les plans d’urbanisme de détails.

##### Article R 37.

Les dépenses nécessaires à l’élaboration des plans et schémas d’urbanisme sont prises en charge par les Communes et Communautés Rurales concernées.

L’Etat contribue à ces dépenses par le biais du fonds de dotation ou subventionne les collectivités locales à travers le budget général ou toute autre source de financement.

### CHAPITRE II. - CONTENU ET INSTRUCTION DES PROJETS DE PLANS DIRECTEURS D’URBANISME (PDU)

**SECTION I. - CONTENU**

##### Article R 38.

Le Plan directeur d’urbanisme comprend un rapport de présentation, des documents graphiques et un règlement.

* + - 1. Le rapport présente :
         1. l’analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement démographique et économique du territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les territoires avoisinants ;
         2. l’analyse de l’état initial de l’environnement et la mesure dans laquelle le plan prend en compte le souci de sa préservation (étude d’impact environnemental) ;
         3. l’indication des principales phases de réalisation du parti retenu, et éventuellement les éléments de programmation et de coût des équipements publics et d’infrastructures ;
         4. le parti d’aménagement adopté et sa justification, compte tenu notamment des perspectives visées, ci-dessus, de l’équilibre qu’il convient de préserver entre le développement urbain et l’aménagement rural et de l’utilisation optimale des grands équipements existants ou prévus.
      2. Les documents graphiques font apparaître notamment :
         1. la répartition et l’organisation du sol en zone suivant leur affectation ;
         2. le tracé de toutes les voies de circulation (voies nationales, voies de grandes circulations, voirie secondaire) ainsi que le classement de ces voies ;
         3. l’organisation générale des transports ;
         4. la localisation des principales activités et des équipements publics ou d’intérêt général les plus importants et les installations classées visées par le Code de l’Environnement ;
         5. les espaces libres ou boisés à maintenir ou à créer ;
         6. les zones préférentielles d’extension ;
         7. les principaux sites urbains ou naturels à protéger ;
         8. éventuellement les périmètres des zones dans lesquelles seront établis les plans d’urbanisme de détails, les zones spéciales d’aménagement foncier, ainsi que les zones de protection spéciales visées par le Code de l’Environnement ;
         9. éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d’ordre historique, écologique ou culturel, ou de nature à justifier la conservation ;
         10. les schémas directeurs des réseaux divers.
      3. Le règlement : se référant aux dispositions figurées au plan, le règlement fixe les règles et servitudes relatives à l’utilisation du sol.

### SECTION II. - INSTRUCTION DES PROJETS DE PLANS DIRECTEURS D’URBANISME (P.D.U)

##### Article R 39.

Le Plan directeur d’urbanisme est élaboré par la ou les communes ou les communautés rurales concernées. Les services de l’Etat, les concessionnaires de service public sont associés à cette élaboration ainsi que les représentants des organismes socio-économiques et professionnels notamment les chambres de commerce, d’industrie et d’agriculture et les chambres des métiers. Ceux-ci expriment leurs programmes et leurs besoins ainsi que les dispositions techniques qu’ils proposent d’insérer dans ces plans.

Le Plan d’urbanisme est élaboré pour une période de vingt ans.

Lorsque ce plan s’applique à plusieurs collectivités locales et s’il n’existe pas entre elles un groupement d’intérêt communautaire dont l’objet porte sur l’étude des questions d’urbanisme, les maires et les présidents de conseil rural prennent part à des réunions dont le lieu et la périodicité sont fixés par le représentant de l’Etat au niveau régional.

##### Article R 40.

La procédure d’instruction du plan directeur est conduite par la ou les collectivités locales ayant en charge son élaboration.

Lorsque le plan directeur intéresse des territoires situés dans plusieurs régions et en absence d’un groupement d’intérêt communautaire portant sur les questions d’urbanisme, le Ministre chargé de l’Urbanisme désigne un coordonnateur pour organiser la procédure d’instruction de ce plan.

### SOUS-SECTION I. CONSULTATION DES COLLECTIVITES INTERESSEES

##### Article R 41.

Le projet de plan directeur d’urbanisme est soumis par l’autorité chargée de l’instruction du plan, à l’avis du ou des Conseils Municipaux ou Ruraux concernés et du Conseil Régional.

##### Article R 42.

Si les collectivités intéressées n’ont pas fait connaître leur avis dans un délai d’un mois à dater du jour où la demande leur est signifiée, leur silence vaut approbation du plan.

### SOUS-SECTION II. - ENQUETE PUBLIQUE SUR LES PROJETS DE PLANS DIRECTEURS D’URBANISME

##### Article R 43.

Après la consultation des collectivités intéressées ou à l’expiration du délai prévu pour cette consultation, et au vu du procès-verbal du comité régional ou départemental d’urbanisme, d’habitat et du cadre de vie, le projet de plan est soumis à l’enquête publique par décision de l’autorité chargée de son instruction s’il ne subsiste pas entre les services concernés de désaccord qui ne puisse être réglé à cet échelon. Dans le cas contraire, le Ministre chargé de l’Urbanisme arrête le projet qui sera soumis à l’enquête.

##### Article R 44.

L’enquête a lieu dans les formes prévues en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique. Le projet de plan est mis à la disposition du public dans les mairies et les sièges des conseils ruraux concernés et dans les services du représentant de l’Etat.

La décision de mise à l’enquête désigne un commissaire enquêteur, indique les lieux où le plan est mis à la disposition du public pendant un délai de deux mois. Elle est publiée au Journal officiel ou dans un Journal mis en vente dans la région et fait l’objet d’un communiqué à travers les médias.

### SOUS-SECTION III. - APPROBATION DES PROJETS DE PLANS DIRECTEURS D’URBANISME

##### Article R 45.

Après avis techniques du comité régional ou départemental d’urbanisme, d’habitat et de cadre de vie, complété par les résultats de différentes enquêtes et consultations, les conseils municipaux ou ruraux délibèrent sur les dispositions du plan directeur.

Le projet est ensuite transmis au Ministre chargé de l’Urbanisme pour son approbation.

##### Article R 46.

Le plan directeur est approuvé par un décret qui reprend les dispositions du règlement d’urbanisme.

Dans les quinze jours suivant la publication du décret l’approuvant le plan directeur d’urbanisme est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l’Etat et aux sièges des collectivités locales concernés.

### CHAPITRE III. - CONTENU, INSTRUCTION ET APPROBATION DES PROJETS DE SCHEMAS DIRECTEURS D’AMENAGEMENT ET D’URBANISME (SDAU)

**SECTION I. - CONTENU DES SCHEMAS DIRECTEURS D’AMENAGEMENT ET D’URBANISME**

##### Article R 47.

Le Schéma directeur d’aménagement et d’urbanisme comprend un rapport de présentation, des documents graphiques et un règlement.

1. Le rapport présente :
   1. l’analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement démographique et économique du Territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les Territoires avoisinants ;
   2. l’analyse de l’état initial de l’environnement et la mesure dans laquelle le schéma prend en compte le souci de sa préservation ;
   3. l’indication des principales phases du parti retenu et éventuellement les éléments publics ;
   4. le parti d’aménagement adopté et sa justification, compte tenu notamment des perspectives visées ci-dessus, de l’équilibre qu’il convient de préserver entre le développement urbain et l’aménagement rural.
2. Les documents graphiques font apparaître notamment :
   1. la répartition et l’organisation du sol en zones suivant leur affectation ;
   2. les zones préférentielles d’extension ainsi que les zones de rénovation ou de restructuration ;
   3. le tracé des principales voies de circulation ;
   4. la localisation des principales activités et des équipements publics ou d’intérêt général les plus importants ;
   5. les principaux espaces libres ou boisés à maintenir ou à créer ;
   6. les principaux sites urbains ou naturels à protéger ainsi que les zones de protection spéciale visées par le Code de l’environnement ;
   7. les éléments essentiels des réseaux d’eau et d’assainissement ;
   8. éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d’ordre historique, écologique ou culturel.
3. Un règlement qui fixe les règles et servitudes relatives à l’utilisation du sol.

### SECTION II. - INSTRUCTION DES SCHEMAS DIRECTEURS D’AMENAGEMENT ET D’URBANISME (S.D.A.U)

##### Article R 48.

Le schéma directeur d’aménagement et d’urbanisme est élaboré par la ou les communes ou communautés rurales concernées.

Les services de l’Etat sont associés à l’élaboration du schéma directeur ainsi que les représentants des organismes socio-économiques et professionnels.

Le schéma directeur est élaboré pour une période de vingt ans. La procédure d’instruction du schéma directeur est conduite par la ou les collectivités locales concernées.

##### Article R 49.

Le projet de schéma directeur est soumis à l’avis technique du comité régional d’urbanisme.

##### Article R 50.

Le projet de schéma directeur est ensuite soumis à l’enquête publique dans les conditions prévues à l’article R 44.

##### Article R 51.

Le projet de schéma directeur est ensuite soumis à l’avis des conseils municipaux et des conseils ruraux concernés, accompagné du procès-verbal du comité régional d’urbanisme et des résultats de l’enquête publique.

Si un conseil municipal ou un conseil rural n’a pas fait connaître son avis dans un délai d’un mois à dater du jour où la demande lui est signifiée, le projet est transmis pour arbitrage au Ministre chargé de l’Urbanisme par le représentant de l’Etat dans la région.

### SECTION III. - APPROBATION

##### Article R 52.

Après avis des collectivités locales concernées, le schéma est adopté par délibération du conseil régional. Il est approuvé et rendu exécutoire par décret.

Dans les quinze jours suivant la publication au Journal officiel, du décret l’approuvant et le rendant exécutoire, le schéma directeur d’aménagement et d’urbanisme est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l’Etat et aux sièges des collectivités locales concernées.

### CHAPITRE IV. - CONTENU ET INSTRUCTION DES PLANS D’URBANISME DE DETAILS (P.U.D)

**SECTION I. - CONTENU**

##### Article R 53.

Le Plan d’Urbanisme de détails est établi notamment dans le cadre des orientations fixées par les plans et schémas directeurs d’urbanisme. Le Plan d’Urbanisme de détails comprend un rapport de présentation, des documents graphiques et un règlement.

1. Le rapport présente l’analyse de la situation existante et les principales perspectives d’évolution du secteur concerné. Il justifie de la comptabilité des dispositions arrêtées dans le plan d’urbanisme de détails avec celles du plan et schéma directeur d’urbanisme.
2. Les documents graphiques font apparaître notamment :
   1. la délimitation des zones suivant leur affection ;
   2. les emplacements réservés aux services publics, installations d’intérêt général et aux espaces libres ainsi que les zones de protection spéciale visées par le Code de l’Environnement ;
   3. le tracé des voies de circulation ;
   4. les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou restaurer lorsque ceux-ci présentent un caractère historique ou esthétique, les terrains de toute autre nature qui, en raison de leurs caractéristiques, doivent être protégés.
   5. les réseaux divers.
3. Le règlement qui fixe les règles et servitudes relatives à l’utilisation du sol.

### SECTION II. - INSTRUCTION DES PROJETS DE PLAN D’URBANISME DE DETAILS (P.U.D)

##### Article R 54.

Le Plan d’Urbanisme de détails est élaboré par la ou les collectivités locales concernées. Les services de l’Etat sont associés à l’élaboration du plan.

La procédure d’instruction est conduite par la ou les collectivités locales concernées.

##### Article R 55.

Le PUD est soumis à l’examen technique du comité régional et/ou départemental de l’urbanisme.

##### Article R 56.

Après enquête publique dans les conditions prévues à l’article R 34, le Plan d’Urbanisme de détails est soumis à l’avis du ou des conseils municipaux et ruraux concernés qui se prononcent par délibération dans le délai d’un mois. A défaut, le projet est transmis pour arbitrage au Ministre chargé de l’Urbanisme par le représentant de l’Etat dans la Région.

### SECTION III. - APPROBATION

##### Article R 57.

Le plan d’urbanisme est approuvé par un décret reprenant les dispositions du règlement d’urbanisme.

Dans les quinze jours suivant la publication, au Journal officiel, du décret l’approuvant, le plan d’urbanisme de détails est mis à la disposition du public dans les services du représentant de l’Etat et aux sièges des collectivités locales concernées.

### CHAPITRE V. - MESURES DE SAUVEGARDE

##### Article R 58.

Un décret fixe, conformément à l’article 10 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, les mesures de sauvegarde applicables pendant la période d’élaboration des plans d’urbanisme.

##### Article R 59.

Dans le cas où le décret prévu à l’article précédent ouvre la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d’autorisation de construire, et si un projet de construction est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l’exécution du plan, l’autorité compétente peut décider qu’il sera sursis à statuer sur la demande. Cette décision est notifiée au pétitionnaire dans le délai maximum de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande.

##### Article R 60.

Dans le cas où il est décidé de soumettre à autorisation administrative les travaux publics ou privés aucun affouillement ni exhaussement de nature à modifier sensiblement l’état des lieux ne peut être entrepris sans ladite autorisation.

Il est déposé auprès des services de la collectivité locale une déclaration indiquant la nature des travaux projetés et un plan de situation des terrains intéressés par lesdits travaux.

**Article R 61.**

Lorsque la création ou le développement d’un lotissement est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l’exécution du plan ou schéma d’urbanisme, le Ministre chargé de l’Urbanisme peut décider de sursoir à statuer sur la demande d’autorisation. Cette décision est notifiée à l’intéressé dans le délai maximum de deux mois à compter de la demande.

##### Article R 62.

Lorsque cette faculté est prévue par d’autres dispositions juridiques en vigueur pour les mêmes motifs que ceux qui sont indiqués à l’article précédent, le représentant de l’Etat peut requérir l’autorité compétente de surseoir à statuer sur les demandes d’ouverture des établissements classés.

Les dispositions de l’alinéa précédent sont applicables aux extensions ou aux modifications apportées dans les conditions d’exploitation des établissements existants.

##### Article R 63.

Les travaux neufs, à exécuter par ou pour les services publics et les concessionnaires de services publics et pour lesquels n’est pas exigée l’autorisation de construire, ne peuvent être entrepris sans que la collectivité locale en ait été préalablement informée. En cas d’opposition de la collectivité locale dans le délai d’un mois, les travaux sont suspendus jusqu’à décision du Ministre chargé de l’Urbanisme.

Toutefois, des arrêtés conjoints du Ministre chargé de l’Urbanisme et des ministres intéressés peuvent déterminer la liste des travaux qui, en raison de leur nature ou de leur importance, sont exemptés de la déclaration prévue à l’alinéa précédent.

##### Article R 64.

Les décisions de sursis à statuer fondées sur les mesures de sauvegarde mentionnées sont inscrites au projet de plan.

A dater de la décision par laquelle le projet du plan d’urbanisme a été mis à l’enquête publique, les décisions de sursis ne peuvent être motivées que par les dispositions inscrites au projet de plan.

##### Article R 65.

Conformément à l’article 10 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, le sursis à statuer ne peut, en aucun cas excéder quatre ans.

A l’issue de ce délai, une décision définitive doit, sur simple réquisition de l’intéressé par lettre recommandée, être prise par l’autorité chargée de la délivrance de l’autorisation dans les formes et détails requis en la matière. L’autorisation ne peut être refusée pour des motifs tirés des prévisions du plan être refusée pour des motifs tirés des prévisions du plan ou schéma d’urbanisme non encore rendu exécutoire à moins que celui-ci ait été mis à l’enquête publique et comporte des dispositions qui s’opposent expressément à la réalisation du projet envisagé.

Si aucune des dispositions du plan ou schéma d’urbanisme approuvé et rendu exécutoire n’est de nature à justifier le refus opposé dans les conditions prévues à l’article précédent sur la base du plan qui a été mis à l’enquête publique, une indemnité doit être allouée au propriétaire intéressé. Cette indemnité est fixée, à défaut d’accord amiable, par le juge des expropriations. Il n’est tenu compte pour la détermination du préjudice éventuel que de la période écoulée depuis l’expiration du sursis.

### CHAPITRE IV. - MESURES D’EXECUTION DES PLANS D’URBANISME

##### Article R 66.

L’approbation des plans d’urbanisme dispense de l’enquête publique préalable aux classements des voies publiques qui sont prévues auxdits plans, sous réserve que ceux-ci précisent la catégorie dans laquelle elles doivent entrer.

Le classement et le déclassement dans la voirie de tout ou partie de routes est opéré conformément au plan par les autorités compétentes en vertu de la règlementation en vigueur.

##### Article R 67.

Les plans directeurs d’assainissement, d’adduction d’eau, d’électrification et des télécommunications doivent être conformes avec les dispositions des plans d’urbanisme.

##### Article R 68.

Aucun travail public ou privé à entreprendre dans le périmètre auquel s’applique le plan d’urbanisme ne peut être réalisé que s’il est compatible avec ce plan.

En cas de difficulté sur la portée exacte des dispositions contenues dans un plan d’urbanisme, les services intéressés saisissent, pour avis, le Ministre chargé de l’Urbanisme.

##### Article R 69.

Dans le cas où une construction doit être édifiée sur une parcelle comprise dans les alignements d’une voie ou d’une place existante modifiée en application du Plan ou Schéma d’Urbanisme, l’autorisation de construire est délivrée conformément aux nouveaux tracés de cette voie ou place.

Dans le cas où une construction doit être édifiée sur un emplacement réservé par un plan ou schéma exécutoire notamment pour un ouvrage public, d’une installation d’intérêt général, une voie, canalisation et ouvrage d’assainissement, un espace libre ou un service public, l’autorisation de construire est refusée.

##### Article R 70.

Si dans le délai de cinq ans à compter de la publication de l’acte rendant exécutoire le plan ou schéma d’urbanisme, il n’a pas été procédé à l’acquisition ou à l’expropriation d’un terrain bâti réservé notamment pour un ouvrage public, une installation d’intérêt général, une voie, un espace libre ou un service public par ledit plan ou schéma, la réserve n’est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée sous pli recommandé avec avis de réception postal au Ministre chargé de l’Urbanisme par le propriétaire.

Toutefois, le propriétaire d’un terrain réservé peut à compter de la publication de l’acte mentionné à l’alinéa précédent, mettre en demeure par lettre recommandée avec avis de réception postal, le Ministre chargé de l’Urbanisme, la collectivité ou le service publique bénéficiaire de la réserve, ou le service chargé des domaines d’acquérir son bien à un prix fixé à l’amiable. L’autorité saisie doit se prononcer dans le délai de trois mois à compter de la réception de la demande. En cas d’accord amiable, le prix d’acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception de cette demande.

A défaut d’accord amiable à l’expiration du délai de trois mois mentionné à l’alinéa précédent, le prix sera fixé par la juridiction compétente en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique. Cette juridiction peut être saisie par l’une ou l’autre partie.

##### Article R 71.

Aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ni exhaussement de nature à modifier sensiblement l’état des lieux, ne peuvent être entrepris sans un visa du représentant de l’Etat constatant que ces travaux sont compatibles avec le plan ou schéma d’urbanisme. Le représentant de l’Etat pourra demander le reboisement de carrières fermées.

##### Article R 72.

Les demandes d’autorisation concernant les lotissements ne seront accordées que si ces lotissements sont conformes aux dispositions des différents plans et schémas d’urbanisme.

##### Article R 73.

L’autorisation ministérielle prévue pour l’ouverture des établissements classés, définis conformément au code de l’environnement, partie législative, ne peut être accordée que les installations envisagées sont conformes aux dispositions des différents plans d’urbanisme.

##### Article R 74.

Les travaux neufs à exécuter pour ou par les services publics et les concessionnaires de services publics et pour lesquels, il n’est pas exigé d’autorisation de construire, ne peuvent être entrepris que si les projets d’exécution de ces travaux sont revêtus d’un visa constatant leur compatibilité avec les dispositions des différents plans d’urbanisme.

Ce visa est délivré par les services du Ministère chargé de l’Urbanisme.

### CHAPITRE VII. - REVISION DES PLANS D’URBANISME

##### Article R 75.

La révision des plans d’urbanisme a lieu dans les formes prescrites pour leur établissement. La révision est ordonnée par décret et peut porter sur tout ou partie des dispositions du plan d’urbanisme. Pendant la période de révision, le plan d’urbanisme demeure en vigueur ; toutefois, des mesures de sauvegarde peuvent être édictées en vue de l’élaboration du nouveau plan.

Pendant la même période, l’autorité compétente peut, par dérogation aux dispositions du plan en cours de révision, accorder les autorisations qui sont demandées pour des travaux publics ou non conformes à ces dispositions si elle estime que travaux seront compatibles avec les dispositions du plan révisé.

##### Article R 76.

Les modifications d’un plan d’urbanisme déjà en vigueur sont instruites et rendues exécutoires dans les mêmes formes que le plan initial.

Toutefois, lorsque les modifications sont de faible importance, il n’y a pas lieu de procéder à une nouvelle enquête.

### TITRE III. - LES OPERATIONS D’AMENAGEMENT CHAPITRE I. - DES NORMES DE DENSITE

##### Article R 77.

Aux termes de l’article 3 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent code, il est institué des normes de densité pour les lotissements d’habitation et pour les constructions au niveau de la Parcelle.

##### Article R 78.

La densité au niveau du lotissement d’habitation est déterminée par la Densité Résidentielle Nette (DRN) et le taux d’occupation par types d’activités.

1. La densité résidentielle nette est le rapport entre la surface totale du terrain à lotir et la surface réservée à l’habitat et ses annexes (emprise des bâtiments, espaces libres d’îlots, aires de stationnement et voirie résidentielle à l’exception des équipements collectifs : écoles, terrains de sports, voirie de quartier, etc.

Surface réservée à l’Habitat et à ses annexes ;

DRN =(Surface totale à lotir) /(Surface réservée à l’Habitat et à ses annexes)

1. Le taux d’occupation par types d’usages est fixé ainsi qu’il suit :
   * surface réservée à l’Habitat et à ses annexes : maximum 70% ;
   * surface réservée à la voirie : minimum 15% ;
   * surface réservée aux activités et aux équipements 15% ;

Pour chaque zone, les plans d’urbanisme fixent les taux d’occupation compte tenu des taux ci- dessus indiqués.

##### Article R 79.

Les normes de densité de construction s’expriment par le coefficient d’occupation du sol et le coefficient d’emprise au sol.

##### Article R 80.

Le Coefficient d’Occupation du Sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher hors œuvre susceptibles d’être construits par mètre carré de terrain. Il définit la densité de construction.

Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés notamment par les plans d’urbanisme suivant la nature, la destination et les modes d’occupation et d’utilisation du sol.

La superficie des terrains cédés gratuitement en vue de l’élargissement ou la création de voies publiques, à condition que cette superficie ne représente pas plus de 10% de la surface du terrain sur lequel, doit être édifiée la construction projetée, est prise en compte dans le calcul du coefficient d’occupation du sol.

Le coefficient d’occupation du sol est défini par le rapport SP/ST, formule dans laquelle : Où : S.P. = surface de plancher hors œuvre nette de la construction

S.T. = surface de terrain sur laquelle, la construction doit être édifiée

La surface de plancher hors œuvre nette d’une construction est égale à la surface hors œuvre brut (somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction) après déduction :

* + des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l’habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  + des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
  + des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

##### Article R 81.

Le Coefficient d’Emprise au Sol (CES) fixe le pourcentage de la surface totale du lot pouvant recevoir des constructions. Il est calculé comme rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du lot, en tenant compte du fait que les annexes fonctionnelles à la construction principale sont affectées de coefficients de réduction (aux fins du calcul de la surface bâtie) comme ci-après détaillé :

1. garages et abris de stationnement (pour les construits en dur Coefficient de réduction = 0,5) ;
2. buanderies, toilettes, locaux techniques et toute autre annexe ne comportant pas des pièces d’habitation principales ou secondaires, ni de locaux à usage de bureaux (coefficient de réduction = 0,75) ; Le Coefficient d’Emprise au Sol des constructions (CES) est défini par la formule suivante :

CES = ((SB1 + 0,5 SG + 0,75 SA) / SL) dans laquelle ;

* 1. SB1 = Surface au sol de la construction principale ;
  2. SG = Surface garage et abris de stationnement ;
  3. SA = Surface annexe ;
  4. SL = Surface du lot.

### CHAPITRE II. - RENOVATION ET RESTRUCTURATION SECTION I. - RENOVATION URBAINE

##### Article R 82.

Un décret institue le secteur concerné en zone de rénovation urbaine, prescrit l’élaboration d’un Plan d’urbanisme de détails et d’un Plan de Rénovation urbaine. Il prescrit, conformément à l’article 10 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent code, les mesures de sauvegarde nécessaires.

##### Article R 83.

Le Plan de rénovation urbaine est élaboré par l’Etat ou la commune concernée. Il est approuvé par arrêté conjoint des Ministres chargés de l’Urbanisme et des Domaines. L’arrêté délimite le périmètre de rénovation, fixe les conditions générales de la réalisation de l’opération, établit la liste des bâtiments à rénover ou à restaurer et désigne le Maître d’Ouvrage délégué.

##### Article R 84.

L’Etat ou la commune peut confier convention les opérations de rénovation urbaine à des organismes publics, parapublics ou privés d’aménagement et de construction dont le capital social est égal au moins à vingt cinq pour cent du coût des travaux et présenter des garanties suffisantes.

Cette convention est approuvée conformément au Code des Marchés publics.

Le contrôle de d’exécution de la convention est assuré au nom de l’Etat ou de la commune par le Maître d’ouvrage délégué.

##### Article R 85.

L’Etat, la commune ou l’organisme à qui il est confié la réalisation de l’opération de rénovation urbaine, est chargé notamment :

* de mettre au point, conformément au Plan d’Urbanisme de Détails et au Plan de Rénovation, le programme général d’équipement collectif, le programme des travaux à réaliser dans les immeubles à restaurer, le programme de construction et d’en organiser la réalisation ;
* d’acquérir, s’il y a lieu par voie d’expropriation pour cause d’utilité publique les bâtiments et les terrains nécessaires à la réalisation des équipements collectifs, les immeubles dont la démolition ou la remise en état est nécessaire et dont les propriétaires ne participent pas à l’opération ;
* de procéder à la réinstallation des propriétaires dont le déplacement est nécessaire ;
* d’effectuer, s’il y a lieu, les démolitions nécessaires et la remise en état des sols ;
* de réaliser le cas échéant tout ou partie du programme d’équipement collectif. Article R 86.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de l’Urbanisme et des Domaines approuve le programme des travaux à réaliser pour chaque bâtiment à édifier ou restaurer.

L’approbation du programme des travaux ne peut intervenir avant que le Plan d’urbanisme de détails et le Plan de Rénovation ne soient approuvés et rendus exécutoires.

##### Article R 87.

La convention passée avec l’organisme chargé de la rénovation indique notamment l’importance et la nature des constructions susceptibles d’être édifiées des équipements collectifs à prévoir ainsi que les conditions dans lesquelles doit être assurée l’opération de réinstallation.

Elle comporte en annexe un cahier des charges et un état prévisionnel des dépenses et recettes de l’opération.

##### Article R 88.

L’Etat ou la Commune doit mettre en demeure les propriétaires de bâtiments à démolir ou à remettre en état, à prendre connaissance du dossier de rénovation dans les bureaux de la Commune, la Communauté rurale ou l’organisme chargé de la rénovation et de faire connaître dans un délai de trois mois, s’ils acceptent ou non de participer à l’opération. Ce dossier comprend notamment les plans, devis descriptifs et estimatifs des travaux, copies des décrets, arrêtés et convention visés aux articles précédents.

##### Article R 89.

La mise en demeure visée à l’article R 88 est faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le destinataire ne la reçoit pas ou si, l’ayant reçue, il ne fait pas connaître sa décision dans le délai de trois mois, la mise en demeure est adressée pour son compte, au curateur aux successions et biens vacants qui est chargé de ses intérêts dans toutes les circonstances prévues au présent Code, comme en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique.

Le curateur aux successions et biens vacants doit faire connaître sa décision dans le délai de deux mois.

##### Article R 90.

A défaut de réponse dans les délais indiqués ci-dessus, l’offre de participation est considérée comme ayant été rejetée.

##### Article R 91.

Un contrat de participation est passé après la prise de l’arrêté visé à l’article R 86 par l’Etat, la commune ou l’organisme chargé de la rénovation avec les propriétaires intéressés. Le contrat précise si les propriétaires décident de réaliser eux-mêmes sur leurs immeubles, les travaux décrits par ledit arrêté, ou d’en confier la réalisation à la collectivité concernée ou à l’organisme chargé de la rénovation.

##### Article R 92.

Les contrats de participation sont approuvés pour le compte de l’Etat par le représentant de l’Etat et par le Maire pour le compte de la commune.

##### Article R 93.

Les contrats de participation doivent prévoir, dans le cas où l’opération doit être abandonnée en tout ou partie, les modalités selon lesquelles, l’Etat, la Commune ou l’organisme chargé de la rénovation pourra se libérer envers les bénéficiaires de la créance citée à l’article 94 et suivants.

##### Article R 94.

En vue notamment de sa réévaluation éventuelle à l’issue de l’opération, la créance visée à l’article 27 alinéa 2 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent code, est exprimée sous forme d’une équivalence en carré d’une surface bâtie de référence, déterminée par le représentant de l’Etat, après étude par les services des Ministres chargés des domaines et de l’urbanisme. Elle est représentée par un titre qui revêt la forme nominative et porte intérêt à dater du jour de la prise de possession de l’immeuble par la commune ou

l’organisme chargé de la rénovation, à un taux fixé le cas échéant, par arrêté du Ministre chargé des Finances. Ce taux est égal au taux d’escompte majoré d’un point.

Lorsque la créance se transforme en un droit de propriété sur un immeuble bâti, elle cesse de porter intérêt au jour de l’entrée en jouissance de ce bâtiment.

##### Article R 95.

La créance est éteinte, à concurrence de son montant éventuellement réévalué, par la remise à son titulaire, au choix de ce dernier et en fonction des disponibilités :

* soit d’un droit de propriété sur des immeubles de même nature construits dans le périmètre de l’opération par l’Etat ou l’organisme chargé de la rénovation ;
* soit d’actions ou de parts d’une société de construction ou d’aménagement existante ou à constituer à la demande des intéressés ;
* soit d’un terrain sur lequel le propriétaire intéressé, seul ou en groupe avec d’autres propriétaires de l’îlot, construira dans les délais et conditions qui lui seront impartis un des immeubles prévus au programme de reconstruction.

Les contestations relatives à l’estimation des droits attributions au bénéficiaire de la créance sont réglées comme en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique.

##### Article R 96.

Un décret pris sur rapport conjoint du Ministre chargé de l’Urbanisme et du Ministre chargé des domaines, précisera en tant que de besoin, les conditions d’application des dispositions ci-dessus relatives au contrat de participation.

##### Article R 97.

Les propriétaires de fonds de commerce exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale dans les immeubles qui doivent être démolis dans le cadre l’opération de rénovation, ont un droit de priorité pour l’attribution de locaux de même nature.

Lorsqu’aucun local n’a pu être proposé à bail ou quand ces derniers ont refusé la proposition qui leur est faite, il leur est dû une indemnité représentative de fonds dans les conditions indiquées par l’article 31 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent décret code.

### SECTION II. - LA RESTRUCTURATION ET LA REGULARISATION FONCIERE

##### Article R 98.

La restructuration et la régularisation foncière sont des opérations d’urbanisme effectuées dans les quartiers non lotis des zones à rénovation urbaine.

Ces opérations, ainsi que leurs modalités de mise en œuvre, sont définies dans le décret n°91-748 du 29 juillet 1991.

Le plan de restructuration est soumis à l’avis du conseil municipal ou rural concerné et à celui du comité régional ou départemental d’urbanisme, d’habitat et de cadre de vie.

##### Article R 99.

Le Plan de restructuration est approuvé par arrêté du Ministre chargé de l’Urbanisme.

### CHAPITRE III. SECTEURS SAUVEGARDES ET RESTAURATION IMMOBILIERE

**SECTION I. - SECTION SAUVEGARDES**

##### Article R 100.

Des secteurs dits secteurs sauvegardés lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, écologique, culturel ou de nature à justifier la conservation, peuvent être créés par décret si le plan d’urbanisme ne l’a pas déjà prévu.

La création des secteurs sauvegardés peut être proposée par la commission supérieure des secteurs sauvegardés visée à l’article R 21 ou par les conseils municipaux ou ruraux intéressés.

##### Article R 101.

Un décret délimite le secteur, prescrit l’établissement du plan de sauvegarde, institue, conformément aux dispositions de l’article 10 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, les mesures de sauvegarde nécessaires.

Ce décret vaut mise en révision de tout ou partie des plans d’urbanisme en vigueur qui s’appliquent au secteur concerné.

##### Article R 102.

A compter de la délimitation du secteur sauvegardé jusqu’à l’approbation par décret du plan de sauvegarde, les demandes d’autorisation de construire concernant les immeubles situés dans le secteur sont soumises à l’avis du service du Ministère chargé de l’architecture des secteurs sauvegardés.

Ce service fait connaître son avis dans le délai d’un mois. Si le service chargé de l’architecture des secteurs sauvegardés estime que l’autorisation de construire doit être soumise à l’observation de certaines conditions, l’autorisation de construire est délivrée en énonçant les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.

Les travaux ayant pour effet de modifier l’état des immeubles et pour lesquels l’autorisation de construire n’est pas exigée, sont soumis à l’autorisation préalable de l’autorité chargée de délivrer l’autorisation de construire.

Les demandes d’autorisation préalable sont instruites dans les conditions indiquées à l’alinéa 1 et à l’alinéa 2 du présent article.

##### Article R 103.

L’instruction du plan de sauvegarde est conduite sous l’autorité du représentant de l’Etat ou de la collectivité sur le Territoire duquel est situé le secteur à sauvegarder.

##### Article R 104.

L’instruction et l’approbation du plan de sauvegarde se font dans les mêmes conditions que celles prévues pour les plans d’urbanisme de détails.

##### Article R 105.

Après avis de la commission supérieure des secteurs sauvegardés, le plan éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, est approuvé par décret.

##### Article R 106.

Toute démolition d’immeubles compris dans un secteur sauvegardé est soumise à autorisation administrative préalable délivrée par le Ministre chargé de l’Urbanisme, après accord du Ministre chargé des Monuments et Sites historiques, conformément à l’article 79, à l’alinéa 5 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

##### Article R 107.

Le plan de sauvegarde comprend :

* le rapport de présentation qui indique notamment les conditions dans lesquelles les préoccupations d’environnement sont prises en compte ;
* les documents graphiques qui indiquent et font apparaître notamment les prescriptions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain dans lequel se trouvent les immeubles bâti qui ne doivent pas faire l’objet de démolition et de modification ;
* le règlement qui fixe les règles et servitudes d’utilisation du sol.

##### Article R 108.

Le plan de sauvegarde, approuvé par décret, remplace tout ou partie du plan d’urbanisme en vigueur qui s’applique au secteur concerné et, particulièrement, aux immeubles classés ou inscrits sur la liste des monuments historiques et celui des fouilles et découvertes et compris dans le périmètre du secteur sauvegardé.

Les travaux prévus au plan et concernant les édifices classés ou inscrits sur la liste des monuments historiques sont exécutés conformément aux règles en vigueur pour la conservation des monuments historiques.

##### Article R 109.

Après approbation par décret du plan de sauvegarde, les demandes d’autorisation de construire concernant les immeubles compris dans le secteur sauvegardé sont soumises aux services du Ministère chargé de l’Architecture des secteurs sauvegardés qui donnent, dans le délai d’un mois, leur avis sur la conformité du projet avec les dispositions du plan de sauvegarde.

Si l’avis est défavorable ou s’il comporte des conditions, l’autorisation de construire est soit refusée, soit assortie de ces conditions.

##### Article R 110.

En cas de difficulté sur la portée des dispositions contenues dans le plan de sauvegarde, les services du Ministère chargé de l’Architecture des secteurs sauvegardés sont consultés.

##### Article R 111.

La modification du plan de sauvegarde a lieu dans les formes prescrites pour son établissement.

Il n’y a pas lieu de procéder à une nouvelle enquête, lorsque les modifications sont de faible importance.

### SECTION II. - LA RESTAURATION IMMOBILIERE

##### Article R 112.

Les demandes d’autorisation de construire concernant les immeubles à restaurer sont soumises aux services des Ministères chargés de l’Architecture et des Monuments historiques qui donnent leurs avis dans le détail d’un mois.

Si l’avis est défavorable ou s’il comporte des réserves, l’autorisation de construire est soit refusée, soit assortie à ces réserves.

##### Article R 113.

Les travaux de restauration sont réalisés conformément aux règles en vigueur pour la préservation des immeubles présentant un intérêt historique esthétique ou culturel, notamment la loi n°71-12 du 25 janvier 1971 fixant le régime des monuments historiques et son décret d’application n°73-746 du 8 août 1973 ainsi que toute règlementation subséquente.

### CHAPITRE IV. - REMEMBREMENT URBAIN

##### Article R 114.

Les zones spéciales d’aménagement peuvent prendre notamment la forme de remembrement conformément à l’article 19 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

Le plan d’urbanisme ou l’acte l’instituant fixe les limites de la zone devant faire l’objet de remembrement.

##### Article R 115.

Les zones de remembrement sont dotées d’un Plan d’urbanisme de détails approuvé dans les conditions prévues par le présent code.

Le Plan d’Urbanisme de détails, ou à défaut un arrêté conjoint des Ministres chargés de l’Urbanisme, du Cadastre et des Domaines pris après l’approbation de ce plan, fixe la date d’ouverture des opérations de remembrement.

La date d’ouverture des opérations de remembrements est publiée au Journal officiel et dans un Journal d’annonces légales en raison de trois insertions dans les numéros différents. Elle est également affichée à la mairie de la commune ou au chef lieu de la communauté rurale et diffusée à travers les médiats.

Mention de la date d’ouverture des opérations de remembrement est portée au livre foncier sur réquisition « du commissaire au remembrement » visé à l’article suivant.

##### Article R 116.

Les opérations de remembrement sont placées sous l’autorité d’un fonctionnaire appelé

« commissaire au remembrement » désigné par arrêté conjoint des Ministres chargés de l’Urbanisme, du Cadastre et des Domaines.

Le commissaire au remembrement peut être assisté d’agents mis à sa disposition par les mêmes ministres.

##### Article R 117.

Sur réquisition du commissaire au remembrement, il est procédé à l’immatriculation des terrains non immatriculés compris dans la zone.

##### Article R 118.

Dans le délai d’un an à compter de la publication de la date d’ouverture des opérations de remembrement au Journal officiel, le Commissaire au remembrement établit :

1. un dossier foncier de la situation existante faisant ressortir les parcelles avec l’indication de leur surface et de leur propriétaire ainsi que les droits réels qui les affectent. Lorsqu’il s’agit de parcelles comportant des constructions, aménagements, plantations ou cultures le dossier est complété par un état des lieux dressé après convocation notifiée aux propriétaires notamment à la dernière adresse résultant du livre foncier :
2. Un dossier de remembrement comprenant :
   1. un nouveau plan parcellaire établi sur la base du Plan d’urbanisme de détails, avec l’indication des superficies réservées aux voies publiques, aux espaces verts ou aux aménagements collectifs ainsi que des servitudes d’urbanisme à imposer ;
   2. un calcul des superficies réservées aux voies publiques, aux espaces verts et aux aménagements collectifs ;
   3. un état nominatif faisant ressortir l’attribution aux propriétaires des parcelles anciennes des lots résultant du nouveau plan parcellaire avec l’indication de la superficie attribuée ;
   4. une étude financière faisant ressortir pour chaque propriétaire y compris l’Etat, à la date d’ouverture des opérations.
3. La valeur du terrain dont il était propriétaire et, éventuellement, des constructions, aménagements, plantations ou cultures dont il sera dépossédé du fait du remembrement, calcul en fonction de leurs possibilités d’utilisation effective un an avant l’approbation du Plan d’urbanisme de détails qui sert de base à l’opération ;
4. La valeur du lot qui lui est attribué, compte tenu de la plus-value résultant du remembrement qui ne peut dépasser 35% de la superficie initiale ;
5. Eventuellement la somme dont le propriétaire est, du fait du remembrement, débit ou créancier envers l’Etat.

##### Article R 119.

Le dossier visé à l’article R 118 est soumis à l’enquête publique dans les bureaux du commissaire au remembrement par décision conjointe des Ministres chargés de l’Urbanisme, du Cadastre et des Domaines.

##### Article R 120.

A l’issue de l’enquête publique, le dossier, accompagné des observations recueillies, est soumis à l’avis du comité régional d’urbanisme élargi au représentant des propriétaires de la zone.

Le commissaire au remembrement exerce les fonctions de rapporteur devant ledit comité. L’avis du comité est consigné dans un procès-verbal annexé au dossier.

##### Article R 121.

Après l’exécution des formalités prévues aux articles R 119 et R 120, le nouveau plan parcellaire, l’état nominatif et l’état portant étude financière, annexés éventuellement modifiés, sont arrêtés conjointement par les Ministres chargés de l’Urbanisme, du Cadastre et des Domaines. Ampliation est notifiée, suivant lettre recommandée avec demande d’avis de réception postal par le commissaire au remembrement, aux propriétaires concernés notamment à la dernière adresse résultant du livre foncier.

Si le propriétaire ne reçoit pas la dite notification, celle-ci est adressée pour son compte au curage aux successions et biens vacants, qui est chargé de ses intérêts comme en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique.

##### Article R 122.

Le dossier de remembrement est ensuite déposé au greffe du tribunal régional.

A la diligence du greffier en chef, un avis constatant l’exécution de ce dépôt est publié dans les conditions prévues à l’article R 115. Ledit avis mentionne que les oppositions pourraient être reçues à ce greffe dans le délai de trois mois à compter du dépôt. Les oppositions ne peuvent être fondées que sur l’omission ou la violation d’une des formalités prévues au présent chapitre.

##### Article R 123.

Après l’expiration du détail prévu à l’article précédent, le tribunal régional rend un jugement en dernier ressort, rendant exécutoire le nouveau plan parcellaire, l’état nominatif et l’état portant étude financière annexés, après avoir vérifié que les formalités prévues par le présent article ont été respectées, et statué sur les oppositions. Ledit jugement est notifié aux propriétaires.

Dans le délai d’un mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle, si aucun recours n’est intervenu, ou après le jugement des recours formulés, le jugement est publié par extrait au Journal officiel.

Le jugement entraîne le transfert de propriété conformément au plan parcellaire, l’état nominatif et l’état portant étude financière annexés. Ce transfert intervient un jour franc après la publication de l’extrait du jugement au Journal officiel.

##### Article R 124.

Les contestations sur la propriété d’un immeuble compris dans le périmètre du remembrement ou sur les droits y attachés ne fond pas obstacle au déroulement de la procédure prévue aux articles R 119 à R 122.

##### Article R 125.

Dans le délai d’un mois suivant le transfert de propriété, tout titulaire de droit réel ou le cas échéant, pour le compte de ces derniers, le curateur aux successions et bien vacants, qui estimerait avoir subi un préjudice du fait du remembrement, soit du fait de la diminution de la valeur de ses droits, doit introduire une demande d’indemnité.

Il est statué sur cette demande comme en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique compte tenu de la plus-value résultant du remembrement.

##### Article R 126.

A compter de la date d’ouverture des opérations de remembrement jusqu’à la publication du jugement rendant exécutoire le plan parcellaire, aucune modification ou transaction ne peut être effectuée sur les immeubles situés dans la zone à remembrer sans l’accord préalable et écrit du commissaire au remembrement.

Tous les actes relatifs aux parcelles inclues dans le périmètre du remembrement doivent mentionner l’existence d’une procédure de remembrement, faute de quoi la responsabilité du propriétaire ou du locataire est engagé vis-à-vis du cocontractant de bonne foi.

##### Article R 127.

Les titres fonciers concernant la zone de remembrement sont annulés à la date de transfert de propriété. De nouveaux titres fonciers sont établis dans les plus brefs délais aux frais du Trésor par les services du cadastre et de la conservation de la propriété foncière. Ils reproduisent toutes les mentions figurant sur les titres qu’ils remplacent sous réserve de l’application des articles R 130 et R 131.

##### Article R 128.

Le jugement rendant exécutoire le plan parcellaire vaut, selon le cas, classement et déclassement dans le domaine public.

##### Article R 129.

Les droits réels autres que les servitudes s’exercent de plein droit sur les parcelles attribuées en remplacement des anciennes parcelles ou sur la soulte attribuée éventuellement.

##### Article R 130.

Les servitudes existant au profit ou à l’exception de celles qui cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu’on ne peut en user, et de celles qui affectent un fonds incorporé au domaine public.

Il en est tenu compte pour le calcul des valeurs des nouveaux lots.

##### Article R 131.

Le locataire d’une parcelle atteinte par le remembrement a le choix d’obtenir les effets du bail sur la parcelle attribuée au bailleur ou la résiliation du bail sans indemnité. Il doit notifier ce choix au bailleur et, le cas échéant, au Conservateur de la Propriété foncière, sur simple réquisition dans le mois suivant le transfert de propriété, faute de quoi le bail est réputé se poursuivre sur la nouvelle parcelle.

##### Article R 132.

La somme due par l’Etat est payée aux ayants droit ou consignée au profit de ceux-ci à la Trésorerie générale dans les deux mois de l’expiration du délai imparti à l’article 122, à peine d’intérêt moratoire, à un taux fixé, le cas échéant, par arrêté du Ministre chargé des Finances, ce taux est égal au taux d’escompte majoré d’un point.

La somme due à l’Etat est payable à la Caisse du Receveur des Domaines dans les mêmes conditions que celles visées à l’alinéa précédent.

### CHAPITRE V. - ZONES D’AMENAGEMENT CONCERTE (Z.A.C)

##### Article R 133.

Les zones d’aménagement concerté ont pour objet l’aménagement et l’équipement des terrains, notamment en vue de la réalisation d’infrastructures et d’équipements collectifs publics ou privés, de constructions à usage d’habitation, de commerce, d’industrie, et de services.

Elles font l’objet au préalable d’un plan d’urbanisme de détails.

Si le plan directeur d’urbanisme ne l’a pas déjà prévu, la zone d’aménagement concerté est instituée par décret sur le rapport conjoint du Ministre chargé de l’urbanisme et du Ministre chargé des domaines.

Lorsqu’un plan d’urbanisme a été approuvé, des zones d’aménagement concerté ne peuvent être créées qu’à l’intérieur de zones urbaines ou des zones d’urbanisation future délimitées par le plan d’urbanisme.

##### Article R 134.

L’Etat, la commune ou la communauté rurale prennent l’initiative de la création de la zone d’aménagement concerté.

Le maire ou le président du conseil rural fait procéder à l’établissement d’un dossier de création de qui sera soumis, pour approbation, au représentant de l’Etat avant mise à la disposition du public.

Lorsque l’opération est entreprise par l’Etat ou lorsque la zone concerne plusieurs communes et agglomérations, le représentant de l’Etat établit le dossier de création et conduit l’opération conformément aux dispositions du présent Code.

Le dossier de création comprend :

* un rapport justificatif de la faisabilité de l’opération avec l’indication du mode de réalisation de l’opération ;
* un plan de situation et un plan de délimitation du périmètre projeté de la zone ;
* le plan d’urbanisme de détails en vigueur dans la zone ou à défaut le projet de plan d’urbanisme de détails de la zone.

##### Article R 135.

Le dossier de création est mis à la disposition du public par décision de l’autorité l’ayant établi, pendant un détail de deux mois conformément à l’article 40 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

Cette décision précise :

* la date à compter de laquelle a lieu cette mise à la disposition du public ;
* les lieux et heures où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

##### Article R 136.

L’instruction et l’approbation du dossier de création obéissent aux mêmes conditions que celles des autres plans d’urbanisme.

##### Article R 137.

Le dossier de création modifié éventuellement pour tenir compte des avis et observations, est approuvé par décret. Ce décret crée la zone d’aménagement concerté, en délimite le périmètre, indique le mode de réalisation choisi et institue les mesures de sauvegarde nécessaires prévues à l’article 10 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du Code.

Le décret créant la zone d’aménagement concerné vaut déclaration d’utilité publique pour son exécution.

##### Article R 138.

Selon le mode de réalisation choisi, d’aménagement et l’équipement de la zone peuvent être conduits soit directement par l’Etat, la commune ou la communauté rurale, soit être confiés par l’Etat, la commune ou la communauté rurale à un organisme public, parapublic ou privé d’aménagement.

##### Article R 139.

L’Etat, la commune, la communauté rurale ou l’organisme concerté doivent mettre au point un dossier de réalisation comprenant :

* 1. le projet de plan d’aménagement ;
  2. le programme et l’échéancier des équipements d’infrastructure et de superstructure à réaliser dans la zone. Lorsque ce programme comporte des équipements publics dont la maîtrise d’ouvrage et le financement incombent à d’autres collectivités ou organismes publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l’accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
  3. les modalités prévisionnelles de financement et de réalisation de l’opération d’aménagement échelonnées dans le temps ;
  4. les conditions de cession, d’attribution, de location ou de concession d’usage au profit des utilisateurs après la réalisation des travaux d’aménagement et d’équipement.

##### Article R 140.

L’Etat, la commune ou la communauté rurale peuvent confier par convention la réalisation de l’opération à un organisme public, parapublic ou privé d’aménagement.

La convention se référant au dossier de réalisation, arrête le programme des travaux et indique notamment :

* les obligations des parties concernées ;
* le mode de contrôle exercé par l’Etat, la commune ou la communauté rurale sur le planning d’exécution des travaux, et les conditions financières de réalisation de l’opération.

La convention comporte en annexe notamment les pièces faisant état de l’accord des autres collectivités locales ou organismes publics lorsqu’ils participent à l’opération.

##### Article R 141.

La convention passée éventuellement avec l’organisme chargé de l’opération est approuvée conformément aux dispositions du Code des Marchés Publics.

##### Article R 142.

L’achèvement d’une zone d’aménagement concerté doit être constaté lorsque les travaux d’aménagement ont été réalisés. A cet effet, des procès-verbaux de réception des réseaux divers et équipements sont établis par les collectivités ou les organismes concessionnaires qui en ont la charge de gestion. L’établissement des procès-verbaux de réception doit avoir lieu à la fin de chaque tranche de travaux.

##### Article R 143.

La suppression d’une zone d’aménagement concerté est constatée par décret.

##### Article R 144.

La modification de l’acte créant une zone d’aménagement concerté a lieu dans les formes prescrites pour la création de cette zone.

### CHAPITRE VI. - LOTISSEMENT SECTION I. - DISPOSITIONS GENERALES

##### Article R 145.

Constitue un lotissement, au sens du présent Code, l’opération ayant pour effet l’aménagement, l’équipement et la division en lots d’une ou plusieurs propriétés foncières pour la vente ou la mutation à titre gratuit ou pour des locations simultanées ou successives.

##### Article R 146.

La séparation en deux lots d’un immeuble constitue une simple division, son autorisation est soumise à une procédure simplifiée prévue à la section II ci-après.

Peut être admise au bénéfice de la même procédure, la division d’un immeuble en quatre lots au maximum.

##### Article R 147.

Les lotissements peuvent être entrepris :

* soit en vue de la réalisation de logements, avec ou sans équipements commerciaux et administratifs ;
* soit en vue de l’implantation d’établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou touristiques ;
* soit en vue de la création d’équipements publics ;
* soit en vue de la création de jardins ou de cultures maraîchères et de pépinières.

Dans ce dernier cas, ne pourra être autorisée que la construction de locaux nécessaires à l’exploitation, à l’exclusion de toute construction à usage d’habitation, d’industrie, de commerce ou d’artisanat.

##### Article R 148.

L’autorisation de lotir est délivrée par le Ministre chargé de l’Urbanisme, après instruction par ses services techniques compétents.

L’autorisation est délivrée au propriétaire ou à son mandataire.

##### Article R 149.

L’autorisation de lotir ne pourra être accordée que si le projet de lotissement est conforme aux prescriptions du plan d’urbanisme en vigueur dans la zone.

A défaut de tels plans, le projet ne pourra être autorisé que sur avis favorable du comité régional de l’urbanisme ou du comité départemental de l’urbanisme saisi conformément aux articles R 11 et R 18.

### SECTION II. - INSTRUCTION DES DEMANDES D’AUTORISATION DE LOTIR

##### Article R 150.

La demande d’autorisation de lotir est signée par le propriétaire ou par son mandataire. Elle comporte un dossier comprenant les documents suivants en vingt exemplaires :

1. un plan de situation ;
2. les plans faisant apparaître :
   * les lots prévus ;
   * la voirie : l’emprise des voies carrossables ne pouvant être inférieure à huit mètres, les espaces verts, les aires de stationnement, l’alimentation en eau et électricité, l’évaluation des eaux et matières usées et tous ouvrages d’intérêt collectif ;
   * l’implantation et le volume des constructions qui pourront être édifiées sur les lots s’il y a lieu ;
   * les emplacements réservés à la mise en place des équipements commerciaux, artisanaux et tout équipement collectif répondant aux besoins des habitants, telles qu’une étude jointe au dossier en aura révélé l’utilité et servi à en déterminer les caractéristiques ;
   * les raccordements s’il y a lieu, dans le cas de lotissements industriels, aux voies ferrées ou aux voies d’eau, l’alimentation énergétique et tous les ouvrages d’intérêt collectif. Les documents graphiques doivent être établis à une échelle adéquate ;
3. un programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation ;
4. un règlement ou cahier des charges fixant les règles et servitudes d’intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment le caractère et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, et les clôtures ;
5. les statuts de l’association à constituer entre les acquéreurs en vue de la gestion et de l’entretien des voies, espaces verts et ouvrages d’intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal ou le domaine de l’Etat ;
6. un titre de propriété attestant la propriété du terrain à lotir par le demandeur ou son mandataire ;
7. ces vingt dossiers seront répartis comme suit :
   * sept dossiers remis, au moment de l’instruction, aux services du Cadastre, des Domaines, de l’ONAS, de la SENELEC, de la SONES, des Travaux Publics et de la Collectivité locale concernée ;
   * treize dossiers pour les ampliations après l’approbation du lotissement.

##### Article R 151.

La demande est déposée auprès des services du Ministère chargé de l’urbanisme territorialement compétents.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le chef du service ou son représentant ou un avis de réception postal consécutif à l’envoie de la demande par lettre recommandée.

##### Article R 152.

Le Maire ou le Président du conseil rural est saisi, pour l’avis du conseil municipal ou du conseil rural intéressé, notamment si la création ou le développement du lotissement implique pour la Collectivité locale des dépenses supplémentaires.

##### Article R 153.

En absence de plan d’urbanisme approuvé, le dossier est soumis à l’avis du comité départemental d’urbanisme pour les lotissements dont le nombre de lots est inférieur à cent. Le Comité Régional est saisi lorsqu’il n’existe pas de Comité Départemental d’Urbanisme ou lorsque le nombre de lots issus du lotissement est supérieur à cent.

##### Article R 154.

Les demandes d’autorisation de simple division doivent être accompagnées d’un dossier comprenant :

* un plan de situation ;
* un plan de lots prévus ;
* un titre de propriété ;
* le projet d’acte translatif de propriété.

##### Article R 155.

L’autorisation de simple division est délivrée par le Directeur chargé de l’Urbanisme, ou le représentant de l’Etat territorialement compétent, après instruction par le service du Ministère chargé de l’Urbanisme.

### SECTION III. - DE L’OCTROI DE L’AUTORISATION DE LOTIR ET DE SES CONSEQUENCES

**SOUS-SECTION I. - DISPOSITIONS GENERALES**

##### Article R 156.

Mention de l’autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain de manière visible de l’extérieur par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d’octroi et pendant toute la durée du chantier.

##### Article R 157.

L’autorisation est refusée si le terrain est impropre à l’habitation, notamment si le terrain est exposé à un risque naturel tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, et si le lotissement n’est pas conforme aux dispositions du plan d’urbanisme en vigueur dans le périmètre où se trouve le terrain à lotir ou si le terrain est classé aire protégée ou zone de protection spéciale en raison de son intérêt écologique. Elle peut être refusée ou n’être accordée

que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales, si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ou s’il implique la réalisation par la collectivité locale ou l’Etat d’équipements nouveaux non prévus.

Elle peut également être refusée ou n’être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales, si, par la situation, la forme ou la dimension des lots ou si par l’implantation, le volume ou l’aspect des constructions protégées, l’opération est de nature à porter atteinte au caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel ou urbain. Elle peut également être refusée pour tout autre motif d’intérêt public. Si la décision rejette la demande, ou si elle est assortie de condition ou réserve, elle doit être motivée.

##### Article R 158.

L’arrêté d’autorisation énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur et le bénéficiaire des lots doivent se conformer et fixe les règles et les servitudes d’intérêt général instituées dans le lotissement. Il peut subordonner la validité de l’autorisation aux modifications qu’il prescrit aux conditions techniques présentées par le demandeur, ou au projet de règlement visé à l’article R 15, 4° ci-dessus.

##### Article R 159.

L’autorisation de lotir impose :

* l’exécution par le lotisseur des travaux nécessaires à la validation du lotissement comme il est indiqué à l’article R 158 ;
* la cession gratuite à l’Etat ou aux collectivités publiques des emprises nécessaires à la voirie et aux équipements publics correspondants au besoin du lotissement et rendus nécessaires par sa création, après l’achèvement des travaux ;
* l’affectation de certains emplacements suivant un plan d’ensemble à la construction d’équipement commercial et artisanal nécessaire au lotissement ainsi qu’à l’installation de locaux professionnels compatibles avec l’habitation. Ces aspects restent la propriété du lotisseur et ne peuvent être cédé que pour l’usage prévu ;
* la constitution d’une association chargée de la gestion et de l’entretien des ouvrages et aménagements d’intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal ou de l’Etat ;
* la suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires aux caractères du lotissement ;
* l’étude d’impact environnemental.

##### Article R 160.

La décision doit être notifiée au lotisseur dans un délai de trois mois à dater du dépôt de la demande ou, dans le cas où des pièces ou des renseignements ont été demandés au lotisseur, à dater du jour de leur réception constatée par un récépissé ou par un avis de réception postal. Les services consultés sont tenus de donner leur avis dans un délai de quinze jours.

Le délai ci-dessus est porté à six mois lorsqu’il a été prescrit une enquête publique ou lorsque le lotissement projeté est situé dans un département qui ne dispose pas de service d’urbanisme.

##### Article R 161.

Lorsque la décision n’a pas été notifiée dans le délai prévu à l’article R 160, le demandeur peut saisir l’autorité compétente pour statuer, par lettre recommandée avec avis de réception postal, ou adresse copie au Ministère chargé de l’Urbanisme.

Si dans le délai de trente jours à dater de la réception de la lettre visée à l’alinéa ci-dessus, aucune notification n’est intervenue, la décision est réputée accordée sous réserve toutefois que le demandeur se conforme aux dispositions législatives et réglementaires ; l’avis de réception postal faisant foi.

##### Article R 162.

A la suite de l’approbation du lotissement, la réception des dossiers se fera comme suit :

* deux exemplaires au lotisseur ;
* un exemplaire au service du représentant de l’Etat ;
* un exemplaire à la mairie de la commune ou au siège du conseil rural où se trouve la partie principale du lotissement pour rester à la disposition du public ;
* deux exemplaires au service de l’urbanisme ayant instruit le dossier ;
* deux exemplaires à la direction de l’urbanisme ;
* deux exemplaires à la Direction de la Surveillance et du Contrôle de l’Occupation du sol ;
* un exemplaire au service du cadastre ;
* un exemplaire à la conservation de la propriété foncière ;
* un exemplaire aux archives.

##### Article R 163.

La vente ou location des terrains compris dans un lotissement, ainsi que la délivrance de l’autorisation de construire ne peuvent être effectuées qu’après l’obtention de l’autorisation de lotir et l’exécution de toutes les prescriptions imposées au lotisseur par cette autorisation.

En cas d’inobservation des dispositions du présent article, l’action de nullité des ventes ou location est poursuivie devant le tribunal par l’autorité administrative, les acquéreurs de lots ou les locataires sans préjudice de tout dommage, intérêt ou restitution.

##### Article R 164.

Pour toutes ventes ou locations de terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement, l’autorité compétente pour délivrer l’autorisation de lotir délivre, sans frais et en double exemplaires, à la requête du lotisseur ou de son notaire, un certificat mentionnant l’accomplissement des formalités des formalités prévues par le présent chapitre et l’exécution des prescriptions imposées dans l’autorisation de lotir. La requête du lotisseur devra être accompagnée d’un plan d’implantation du lotissement portant le visa de contrôle du service du Cadastre.

Mention de ce certificat doit figurer dans l’acte de vente ou de location. Un exemplaire demeure annexé à cet acte. La délivrance de ce certificat ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des bénéficiaires de lots, notamment en ce qui concerne la qualité des travaux exécutés.

### SOUS- SECTION II. - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS A USAGE DE JARDINS OU A USAGE MARAICHER

##### Article R 165.

En cas de lotissement à usage de jardins ou à usage maraîcher, l’interdiction d’édifier les constructions doit faire l’objet d’une mention spéciale inscrite au bas des promesses et actes de vente ou de location et signée le ou par les acquéreurs ou locataires successifs.

##### Article R 166.

L’autorisation de construire ne peut être accordée que pour des constructions conformes aux prescriptions de l’autorisation de lotir.

### SOUS-SECTION III. - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS A CARACTERE DEFINITIF

##### Article R 167.

L’autorisation impose au lotisseur l’exécution complète des travaux de viabilité en ce qui concerne notamment :

* les travaux de terrassement et de nivellement du terrain ;
* l’implantation des repères fixes ou bornes de délimitation des lots ; la voirie ;
* la distribution d’eau ;
* l’évacuation et le traitement d’eaux usées, le raccordement aux réseaux locaux s’ils existent ;
* à défaut le système d’assainissement retenu ;
* la réalisation d’aires de stationnement et d’espaces verts.

### SOUS-SECTION IV. - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS A CARACTERE EVOLUTIF

##### Article R 168.

Les lotissements à caractère évolutif peuvent être autorisés seulement dans des zones où sont prévues des habitations économiques. Ces lotissements requièrent une viabilisation sommaire des parcelles répondant aux normes élémentaires, notamment de voirie, d’assainissement et de salubrité.

Les travaux de viabilisation à la charge du lotisseur concernent notamment :

* les travaux de terrassement et de nivellement du terrain ;
* l’implantation des repères fixes ou bornes de délimitation des lots ;
* la réalisation de voies bitumées pourra être exigée pour certaines routes d’accès ou certains axes principaux du lotissement ;
* éventuellement la réalisation d’un système d’assainissement individuel adapté ;
* la délimitation des aires de stationnement et, d’espaces verts.

### SOUS-SECTION V. - PRESCRIPTIONS APPLICABLES A LA RESTRUCTURATION

##### Article R 169.

La procédure de restructuration et de régularisation foncière est organisée dans les limites des zones de rénovation urbaine.

##### Article R 170.

La restructuration est réalisée dans les quartiers non lotis, vétustes ou insalubres. Les futurs bénéficiaires de parcelles, organisés en association, participent à l’élaboration du plan de restructuration et à l’exécution de l’opération dans les conditions définies par le présent Code.

Ces plans de restructuration requièrent une viabilisation sommaire répondant aux normes élémentaires notamment de voirie, d’assainissement et, de salubrité. Le niveau d’équipement est déterminé en fonction de la participation financière des bénéficiaires de parcelles et de contribution de la collectivité concernée.

Les travaux de viabilisation comportent notamment :

* l’amélioration de l’environnement notamment par le drainage des eaux pluviales et de la plantation des arbres ;
* l’amenée ou le complètement, au besoin, des réseaux d’eau, d’électricité et d’assainissement des eaux usées ;
* éventuellement des travaux de nivellement et de terrassement des voiries après dégagement si nécessaire ;
* éventuellement la réalisation des voies en bitume, pavées ou latérite selon l’option choisie.

##### Article R 171.

Pour chaque type de plan de restructuration, des prescriptions complémentaires relatives au niveau d’équipement pourront être spécifiées, en tant que de besoin, par arrêté du Ministre chargé de l’Urbanisme.

### CHAPITRE VII. ESPACES VERTS URBAINS SECTION I. - DISPOSITIONS GENERALES

##### Article R 172.

Les plans d’urbanisme doivent prévoir des espaces verts et des places publiques pour permettre à chaque habitant de la ville de disposer d’un environnement approprié pour satisfaire ses besoins récréatifs et avoir une respiration saine.

##### Article R 173.

Les plans joints au dossier de demande d’autorisation de lotir doivent faire apparaître les emplacements réservés à la création d’espaces verts correspondant aux besoins du lotissement : jardins, aires de jeux, plantations d’accompagnement des voies de circulation tels que définis par l’article 16 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

Ces plans sont accompagnés d’une note indiquant les conditions dans lesquelles seront aménagés les espaces verts.

##### Article R 174.

Des coulées de verdure seront aménagées de part et d’autre des autoroutes et voies à grande circulation, dans les limites de l’entreprise.

##### Article R 175.

Les arbres de haute tige ne doivent pas être plantés sur une distance inférieure à dix mètres à partir du franc-bord de la chaussée de l’autoroute. Les arbres de haute tige sont les arbres dont la hauteur de la tige atteint deux mètres.

Les arbustes doivent être plantés à un mètre du franc-bord de la chaussée de l’autoroute et maintenus à une hauteur maximum d’un mètre par un entretien régulier.

##### Article R 176.

Les arbres de haute tige ne doivent pas être plantés le long des voies de chemin de fer à moins de six mètres à partir du franc-bord de la voie ferrée sur les tronçons rectilignes et de vingt mètres au niveau des courbes de la voie ferrée.

##### Article R 177.

Dans les zones urbaines, les arbres de haute tige ne doivent être plantés le long des voies de circulation qu’à une distance supérieure ou égale à trois mètres à partir de la limite des propriétés.

Si l’emprise de la voie de circulation est telle qu’il est impossible d’observer cette règlementation, la distance peut être ramenée à deux mètres.

##### Article R 178.

Les arbres de haute tige ne peuvent être plantés le long des limites mitoyennes qu’à une distance supérieure ou égale à deux mètres. Le non-respect de cette distance règlementaire entraîne la suppression des arbres à la demande du voisin lésé, et ceci, aux frais de celui qui les a plantés.

##### Article R 179.

Les personnes physiques ou morales peuvent entreprendre des actions de plantation en milieu urbain, pourvu que ces plantations soient conformes à la réglementation en vigueur.

##### Article R 180.

L’autorisation de construire peut être subordonnée à la prévision d’aménagement de jardins ou de plantations notamment sur la longueur de la façade de l’immeuble à construire.

Lorsqu’il s’agit d’installations ou de bâtiments à usage industriel, cette autorisation peut être subordonnée à l’aménagement d’écrans de verdure ou à l’observation d’une marge de recul suffisante pour la création d’espaces verts.

##### Article R 181.

La suppression d’arbres ou de plantations pour l’édification ou la modification d’une habitation, d’un immeuble quelconque ou de tout autre ouvrage, est l’interdite sauf autorisation préalable de l’autorité compétente.

Lorsque la suppression d’arbres est autorisée, l’autorité compétente pour délivrer l’autorisation de construire peut exiger en tant que de besoin, la plantation par le constructeur d’un minimum d’arbres de remplacement.

##### Article R 182.

Les propositions de déclassement d’espaces verts et les projets d’aménagement notamment de jardins publics, de places publics, d’aires de jeux, de pelouses de stades, de coupures vertes et des plantations d’accompagnement des voies de circulation sont soumis à l’avis des services chargés des espaces verts urbains. Les projets d’aménagement d’espaces vert font l’objet d’un dossier qui comporte notamment :

* un plan de situation du terrain et un plan de masse ;
* l’indication des essences des plantations qui seront utilisées ;
* le programme de réalisation et tout autre document nécessaire à l’étude du projet et sa mise en œuvre.

### SECTION II. - UTILISATION DES ESPACES VERTS URBAINS

##### Article R 183.

L’accès des espaces verts urbains est interdit aux animaux, à l’exception de ceux tenus en laisse.

##### Article R 184.

L’accès des espaces verts urbains est interdit aux véhicules automobiles, hippomobiles, à l’exception des voitures de jeux pour enfants et des appareils de locomotion des invalides.

##### Article R 185.

Les jeux et activités de nature à gêner la tranquillité ou susceptibles de provoquer des dommages corporels aux usagers des parcs, jardins publics, places publiques, sont interdits de même que l’utilisation de tous projectiles conformément à la réglementation en vigueur.

### LIVRE II. - REGLES RELATIVES A L’ACTE DE CONSTRUCTION TITRE I. - LE CERTIFICAT D’URBANISME

##### Article R 186.

La demande de certificat d’urbanisme précise la superficie et les références cadastres du terrain ainsi que l’objet de la demande. La demande est accompagnée d’un extrait de plan cadastral, d’un plan du terrain et d’un plan de situation permettant de le localiser.

La demande et le dossier qui l’accompagne sont établis en trois exemplaires.

##### Article R 187.

La demande est déposée à la mairie, ou au siège du conseil rural. La date du dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le chef de service ou son représentant ou par un avis de réception postal consécutif à l’envoi de la demande par lettre recommandée. Lorsque la commune ou la communauté rurale ne dispose pas de service d’urbanisme, la demande peut être déposée au service de l’urbanisme de l’Etat chargé d’instruire le dossier pour le compte de la collectivité concernée. La date dépôt de la demande est constatée comme il est dit à l’alinéa précédent.

##### Article R 188.

Le chef du service de l’urbanisme procède, au nom de l’autorité compétente pour statuer, à l’instruction de la demande. Il saisit, le cas échéant, les autres services concernés.

##### Article R 189.

Le certificat d’urbanisme est délivré, après instruction, par le service chargé de l’urbanisme, dans un délai d’un mois à compter de la date de dépôt de la demande, par le maire ou le président du conseil rural.

Par délégation de l’autorité compétente pour statuer, le certificat d’urbanisme peut être délivré par le Chef de service ayant instruit le dossier.

##### Article R 190.

Le certificat d’urbanisme indique :

* + les prescriptions d’urbanisme applicables au terrain ;
  + les servitudes d’urbanisme affectant le terrain ;
  + la destination de la zone où se situe le terrain.

##### Article R 191.

Conformément à l’article 67 d la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, la durée de validité du certificat d’urbanisme est de six mois. Toutefois, ce délai peut être prorogé pour une durée de trois mois sur la demande de l’intéressé présenté un mois avant l’expiration du délai de validité, si les prescriptions administratives de tous les ordres applicables au terrain n’ont pas évolué. La propagation prend effet à la date de décision de prorogation.

##### Article R 192.

Dans le cas où le terrain ne peut pas être affecté à la construction ou utilisé pour la réalisation d’une opération déterminée, le certificat d’urbanisme en énonce les motifs tirés des dispositions et servitudes d’urbanisme.

##### Article R 193.

Au cas où un sursis à statuer serait opposable à une demande d’autorisation de réaliser sur le terrain une construction ou une opération déterminée, le certificat d’urbanisme en fait état.

##### Article R 194.

Un arrêté interministériel fixe le modèle et la taxe du certificat d’urbanisme.

### TITRE II. - DE L’AUTORISATION DE CONSTRUIRE

**SOUS-TITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES CHAPITRE PREMIER. - DISPOSITIONS GENERALES**

##### Article R 195.

Nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit ou apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l’Urbanisme.

Cette obligation s’impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l’Etat, des départements et communes comme aux personnes privées.

Toutefois, pour les services publics et concessionnaires de services publics de l’Etat, cette autorisation administrative obligatoire est accordée par le Ministre chargé de l’Urbanisme.

Sur tout le Territoire national, les établissements recevant du public, les établissements industriels ou ateliers d’artisanat, les établissements classés ainsi que les constructions à édifier dans un site classé, sont soumis à l’autorisation de construire. En outre, les établissements recevant du public doivent obtenir, après constatation de la conformité des installations et aménagement aux prescriptions relatives à la sécurité, une autorisation d’ouverture au public, cette autorisation peut être retirée si les prescriptions sus mentionnées cessent d’être observées.

La même autorisation est accordée pour les modifications apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvre, les surélévations, ainsi que les travaux entraînant une modification importante de la distribution intérieure des bâtiments existants.

##### Article R 196.

L’instruction de l’autorisation de construire est faite sur la base :

* + - des règles et servitudes fixées par les plans d’urbanisme applicables à l’emplacement considéré, en particulier celles qui concernent le prospect, le coefficient d’occupation du sol, la hauteur, la localisation, la nature, le volume, l’aspect architectural des constructions et leur intégration dans l’environnement ;
    - des normes en vigueur en matière d’espaces verts, de parking, d’équipements collectifs privés ou publics et d’efficacité énergétique des bâtiments ;
    - des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d’urbanisme, de sécurité, d’hygiène, de santé et d’environnement.

##### Article R 197.

Dans le respect des dispositions de l’article R 195, l’autorisation de construire est délivrée par le Maire ou le Président du conseil rural dans la commune ou la communauté rurale où la construction est envisagée après instruction par le service du Ministère chargé de l’urbanisme. L’autorisation de construire devient exécutoire après approbation du représentant de l’Etat.

### CHAPITRE II. - DE LA DEMANDE D’AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET DE SON INSTRUCTION

##### Article R 198.

La demande d’autorisation de construire est établie en sept exemplaires. Elle est signée par la personne qui fait construire ou par son mandataire. Le requérant doit joindre à sa demande un titre de propriété.

##### Article R 199.

Tous plans croupis, dessins, notes de calcul ou autres pièces techniques devront être signés par leurs auteurs réels, avec l’indication de leur qualité et de leur adresse.

Certains travaux font l’objet d’un recours obligatoire à un architecte conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### Article R 200.

Sont considérés comme dossiers ordinaires :

* + - les dossiers individuels émanant des coopératives d’habitat ;
    - les renouvellements d’autorisation de construire de dossiers ordinaires ;
    - les dossiers de demande d’autorisation de construire dont l’instruction peut se limiter aux services techniques du cadastre, des domaines et de l’hygiène.

Sont considérés comme dossiers complexes :

* + - les immeubles de grande hauteur ;
    - les renouvellements d’autorisation de construire de dossiers complexes
    - les établissements industriels et artisanaux ;
    - les établissements dans les sites classés ;
    - les établissements recevant du public ;
    - tous dossiers de demande d’autorisation de construire dont l’instruction implique des services autres que ceux énumérés dans le cas des dossiers simples ci-dessus cités.

##### Article R 201.

Le dossier joint à la demande comprend les pièces suivantes en sept exemplaires :

1. la notice descriptive détaillée indiquant la nature des travaux à exécuter. Cette notice devra indiquer la nature, la qualité des matériaux employés les couleurs des façades afin de juger de l’aspect de la construction projetée. Tout projet de construction et d’équipement d’un bâtiment public financé en totalité ou en partie par le budget de l’Etat, d’une collectivité locale ou d’un établissement public, ainsi que tout projet de construction et d’équipement d’un bâtiment recevant du public, devront, lorsque la dépense prévisible dépassera vingt millions de francs, comporter un programme de décoration artistique, conformément aux dispositions de la loi n°68-02 du 4 janvier 1968 relative à la décoration des bâtiments publics ou recevant du public ;
2. le plan de situation sur lequel sera figuré l’emplacement destiné à recevoir la ou les constructions avec indication du numéro du titre foncier, du lot ou de la parcelle. Ce plan de situation devra, sous peine de rejet du dossier, permettre d’identifier le terrain sans ambiguïté ;
3. l’extrait de plan cadastral visé par le cadastre ;
4. le plan de masse coté dans les deux dimensions. Lorsque la demande concerne la construction de bâtiments ou d’ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d’équipements

publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l’alimentation en eau et l’assainissement ;

1. les plans des façades et les plans de tous les niveaux et les coupes significatives.

##### Article R 202.

Lorsque la demande se rapporte à une transformation d’immeuble existant, les plans doivent faire ressortir les parties suivantes :

* + partie existante à conserver ;
  + partie à construire ;
  + partie à démolir.

##### Article R 203.

La demande d’autorisation de construire et le dossier visé à l’article R 201 ci-dessus, sont déposés au moins en sept exemplaires, pour les constructions relatives aux établissements classés ou destinés à recevoir du public, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements à caractère industriel.

##### Article R 204.

La demande est déposée à la mairie ou au siège du conseil rural. La date du dépôt de la demande est constatée par récépissé délivré par le chef de service ou son représentant ou par avis de réception postal consécutif à l’envoi de la demande par lettre recommandée.

Le Maire ou le Président du Conseil rural fait procéder à l’instruction du dossier par le service de l’Urbanisme, en rapport avec les services concernés.

La demande peut être déposée au service de l’Etat chargé d’instruire le dossier pour le compte de la collectivité locale concernée. La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le Chef du service ayant réceptionné le dossier, ou son représentant, ou par un avis de réception postale consécutif à l’envoi de la demande par lettre recommandée.

Le Ministre chargé de l’Urbanisme précisera, en tant que le besoin, par arrêté, les modalités d’instruction des dossiers notamment le circuit et les services à consulter.

##### Article R 205.

Le constructeur peut obtenir un accord préalable sur les conditions générales du terrain, la densité de construire admise, au vu d’un dossier comprenant :

* + - un plan de situation établi dans les conditions précisées à l’article R 201 ;
    - un plan à l’échelle de 1/200ème faisant apparaître les limites du terrain sur lequel, la construction est projetée ;
    - un programme sommaire faisant ressortir la nature de la construction envisagée (habitation, commerce, industrie) et précisant notamment dans le cas d’industrie, le classement au regard de la législation des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Le constructeur peut, en outre obtenir un accord préalable sur l’implantation et le volume des bâtiments projetés au vu d’un plan de masse établi dans les conditions fixées à l’article R 201.

L’accord préalable est délivré par l’autorité compétente chargé d’octroyer l’autorisation de construire. Cet accord ne préjuge nullement de l’octroi ou du refus de l’autorisation de construire. Toutefois, celle-ci ne peut être refusée en considération des caractéristiques du projet qui ont fait l’objet dudit accord préalable.

### CHAPITRE III. - DE LA DECISION PRISE SUR LA DEMANDE D’AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET DE SES CONSEQUENCES

##### Article R 206.

La décision doit être notifiée au demandeur dans le délai de vingt huit jours calendaires pour les dossiers ordinaires et quarante jours calendaires pour les dossiers complexes à compter de la date du dépôt de la demande.

Dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires ont été demandés, ces délais courent à dater du jour de leur réception constatée par un récépissé ou par un avis de réception postal.

Pour respecter les délais évoqués ci-dessus les dispositions suivantes sont appliquées :

* + - utilisation d’une liste standard de pièces administratives pour faciliter le contrôle du dossier. Il devient un élément constitutif de la demande d’autorisation de construire que tout requérant doit obligatoirement signer et déposer.
    - systématisation de la consultation simultanée des services techniques concernés étant donné que le dossier de demande d’autorisation de construire est déposé en sept exemplaires et permet dès lors, de transmettre un dossier à chaque structure (au besoin demander autant de dossiers nécessaires pour effectuer l’instruction des dossiers dans ce sens) ;
    - motivation des avis techniques émis par les services consultés (les avis émis par les services techniques, en réponses aux consultations instructeurs doivent être autant que possible motivés) ;
    - encadrement des différents intervenants dans des délais précis conformément à l’annexe deux du présent décret. Une circulaire du Premier Ministre fixe les dispositions à appliquer pour le respect des délais.

##### Article R 207.

Dans le cas où la décision n’a pas été notifiée dans les délais prévus à l’article 206 ci-dessus, le demandeur peut saisir l’autorité compétente par lettre recommandée avec avis de réception postal.

Faute par l’autorité compétente de notifier sa décision dans le délai de trente jours à dater de la réception de la lettre visée à l’alinéa ci-dessus, l’autorisation de construire est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande sous réserve toutefois que le demandeur se conforme aux dispositions législatives et réglementaires, l’avis de réception postal faisant foi.

##### Article R 208.

L’autorisation de construire est délivrée par arrêté du maire ou du président du conseil rural sous réserve du droit des tiers et de l’administration.

Mention de l’autorisation de construire et de l’identité de son concepteur doivent figurer sur un panneau dressé sur le chantier par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d’octroi et pendant toute la durée des travaux.

##### Article R 209.

L’autorisation de construire ne peut être accordée que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires et notamment aux règles fixées par les sous-titres II et III ci-après, ainsi qu’à l’alignement et, s’il y a lieu au nivellement fixé par l’autorité compétente.

L’autorisation de construire ne peut être accordée pour la modification de bâtiments situés sur un terrain où la construction est interdite, ou de bâtiments frappés de servitudes particulières et notamment d’alignement.

En ce qui concerne ces derniers, elle peut toutefois être accordée pour la modification de la partie qui n’est pas située en saillie sur l’alignement, lorsqu’il est reconnu par l’autorité compétente que le rescindement de ces bâtiments demeurera possible. Elle peut être accordée, d’autre part nonobstant les règles applicables en matière d’alignement, pour l’exécution des travaux destinés à conforter temporairement des bâtiments frappés de servitudes de reculement, s’il résulte des avis exprimés par les services compétents que l’élargissement de la voie ne pourra être effectivement réalisé au droit de l’immeuble considéré, avant au moins cinq ans à compter de l’octroi de ladite autorisation.

##### Article R 210.

La délivrance de l’autorisation peut être subordonnée à la prévision d’aménagement de jardins ou de plantations à réaliser aux frais de l’intéressé permettant d’assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules, et correspondant aux besoins de l’immeuble à construire.

##### Article R 211.

La délivrance de l’autorisation de construire peut être subordonnée à la prévision d’aménagement de jardins ou de plantations à réaliser et à entretenir aux frais de l’intéressé et correspondant aux besoins de l’immeuble à construire.

##### Article R 212.

L’autorisation est refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales ou à caractère historique d’un quartier. Elle peut être refusée ou subordonnée à l’observation de conditions spéciales si ces constructions impliquent la réalisation par une collectivité publique d’équipements nouveaux non prévus. Si la décision rejette la demande ou si elle est assortie de conditions ou réserves, elle doit être motivée.

##### Article R 213.

En cas de construction d’immeubles à usage d’habitation groupés ou non, dont l’implantation suppose soit des aménagements, des réserves d’emplacements public ou des servitudes particulières d’utilisation, soit une division parcellaire ainsi qu’en cas de construction de bâtiments ou d’installations industriels, l’autorité qui délivre l’autorisation de construire peut subordonner la validité de celle-ci :

1. à la réalisation par le constructeur, des travaux de viabilisation notamment la voirie, l’alimentation en eau et en électricité, l’évacuation des eaux usées, la réalisation d’aires de stationnement, d’espaces verts ;
2. à la construction, selon un programme approuvé par l’administration, de locaux spécialement destinés à l’équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
3. à la constitution d’une association chargée de la gestion et de l’entretien des ouvrages et aménagements d’intérêt collectif.

Ces diverses obligations sont stipulées dans l’autorisation de construire qui fixe, en outre, les délais de réalisation des conditions mentionnées ci-dessus et, si besoin est, les règles et servitudes d’intérêt général instituées.

##### Article R 214.

L’autorisation de construire est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant trois ans.

### CHAPITRE IV. - EXEMPTIONS

##### Article R 215.

Sont exemptés de l’autorisation de construire sur l’ensemble du territoire national :

1. les travaux courants d’entretien, de réparation ou de ravalement de constructions existantes, à condition que ces travaux n’apportent aucune modification extérieure au caractère des dites constructions et qu’il ne s’agisse pas de peintre ou d’habillage de façade dans un but publicitaire ;
2. les travaux de construction de clôture d’une hauteur inférieure à deux mètres autres que celles qui bordent les grandes artères notamment ; les boulevards et avenues, les places publiques existantes ou projetées ;
3. les travaux urgents de caractère conservatoire prescrits par l’autorité compétente pour la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques longeant la voie ou la place publique lorsqu’ils menacent ruine et qu’ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité.

##### Article R 216.

Sont également exemptés sur tout le territoire national ou dans certaines zones seulement, par arrêtés conjoints du Ministre chargé de l’Urbanisme et des autres Ministres intéressés, certains types de constructions ou de travaux déterminés en raison notamment de leur caractère militaire ou sécuritaire, ou de leur faible importance à condition qu’ils ne soient pas soumis par ailleurs à des dispositions législatives ou règlementaires spéciales.

##### Article R 217.

L’obtention de l’autorisation de construire reste exigée pour les constructions qui bénéficient d’une participation financière de l’Etat à quelque titre que ce soit.

### SOUS-TITRE II. - DISPOSITIONS TECHNIQUES

**CHAPITRE V. - DISPOSITIONS RELATIVES A L’EMPLACEMENT, LA DESSERTE DES TERRAINS ET A L’ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### SECTION I. - REGLES CONCERNANT L’EMPLACEMENT DES TERRAINS

##### Article R 218.

L’autorisation de construire est refusée si la construction doit être édifiée sur un terrain exposé à un risque naturel tel que : inondation, érosion, affaissement et éboulement ou si le terrain est classé aire protégée ou zone de protection spéciale et en raison de son intérêt écologique, à l’exception des constructions liées à la nature de la zone.

L’autorisation de construire est refusée ou subordonnée à des conditions particulières si la construction doit être édifiée dans un périmètre protégé en raison notamment de servitudes aéronautiques, radioélectriques ou phoniques.

##### Article R 219.

L’autorisation de construire est refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou situés à proximité de places ou parkings dans des conditions répondant à l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles qui y sont édifiés,

notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d’approche permettant une lutte efficace contre l’incendie.

##### Article R 220.

L’autorisation de construire ne peut être accordée pour une construction destinée à l’habitation si elle est édifiée à moins de :

* 1. cinquante mètres de part et d’autres de l’axe des autoroutes ;
  2. vingt cinq mètres de part et d’autre des routes d’intérêt général (routes nationale, départementale, voiries rapides urbaines).

Ces dispositions cessent de s’appliquer à l’intérieur des agglomérations, pour dépendre, s’il en existe, des prévisions des plans d’urbanisme. Sera tenue comme limite des parties agglomérées, la limite de l’agglomération telle qu’elle est déterminée et matérialisée par le plan ou, à défaut, par la photographie aérienne.

##### Article R 221.

Les constructions destinées à un autre usage que l’habitation sont assujetties aux règles d’édification édictées aux articles R 234 à R 238, les distances de cinquante mètres et de vingt cinq mètres étant réduites respectivement, à vingt cinq et vingt mètres à moins que le plan d’urbanisme en dispose autrement.

##### Article R 222.

Dans tous les cas, il est interdit à toute personne d’ériger, de construire, d’aménager, de creuser ou d’installer un ouvrage de quelque nature que ce soit avec pour effet un empiètement dans l’emprise d’une voie publique.

##### Article R 223.

L’autorisation d’empiètement est demandée par écrit et adressée au maire ou au président de la communauté rurale pour ériger, construire, aménager, creuser ou installer un ouvrage de quelque nature que ce soit qui aurait pour effet d’empiéter dans l’emprise d’une voie ou d’un terrain relevant d’une commune ou communauté rurale.

L’application de cette disposition ne fait pas obstacle au respect des obligations en matière de travaux de raccordement aux réseaux publics d’égout, d’eau, d’électricité ou de télécommunication.

La commune ou la communauté rurale pourra, par délibération, conclure une entente administrative avec le requérant suivant un rapport du service de l’Urbanisme visé par les services des travaux publics, de l’assainissement et de l’environnement.

La demande d’autorisation d’empiètement est assujettie à l’acquittement, à la charge du requérant, d’un droit de timbre dont le taux est établi suivant un barème établi par arrêté conjoint du Ministre chargé de l’Urbanisme et du Ministre chargé des Finances.

En ce qui concerne les voies du réseau classé et le domaine public, les demandes d’empiètement sont adressées au représentant de l’Etat dans le département qui pourra conclure, avec le requérant, une convention d’occupation provisoire établie par le service de l’Urbanisme.

##### Article R 224.

Conformément à l’article 336 de la loi n°96-06 du Code des collectivités locales en ce qui concerne les affaires domaniales et d’urbanisme, la délibération du conseil municipal fait l’objet d’une approbation par le préfet du département. L’autorisation d’empiètement proscrit l’usage de matériaux de seconde main, résidus de vieille construction et, en tout état de cause, de torchis,

planches de récupération, carton bitumé, paille, clayonnage, tôle, douves ou cercles de barriques ou matériaux contenant de l’amiante, etc.

L’autorisation d’empiètement est précaire et révocable à tout moment ; les ouvrages auxquels elle donne droit s’inscrivent dans l’harmonie du paysage architectural de la zone dont elles respectent l’esthétique mais doivent être facilement démontables.

Les permissions de voirie sont assimilées à des autorisations d’empiètement.

##### Article R 225.

Conformément au paragraphe 14 du 2èmealinéa de l’article 8 du Code des Contraventions, il est interdit à quiconque, à moins d’en avoir obtenu la permission selon les lois et règlements en vigueur, de transporter ou enlever, ni de faire transporter ou enlever aucune pierre, terre, sable, gravier, asphalte, ou autres matériaux quelconques, d’aucune voie ou espace public, qu’il s’agisse de trottoirs, parcs ou terrains quelconques appartenant à la collectivité publique.

##### Article R 226.

Conformément au premier paragraphe de l’article 10 du Code des Contraventions (loi n° 65-557 du 21 juillet 1965), il est défendu à toute personne d’embarrasser, obstruer, encombrer ou empiéter au moyen de quelques articles, effets ou véhicules quelconques, ou au moyen d’objets ou matériaux de quelque nature que ce soit, incluant gravats et sable, les voies publiques, rue, ruelle, trottoirs ou place publique et rendant par là difficile la desserte des terrains.

##### Article R 227.

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction à usage et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l’agrément, ainsi que l’évacuation, l’épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, notamment le Code de l’Environnement, aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement et aux prescriptions particulières prévues par les plans.

##### Article R 228.

Des dérogations à l’obligation de réaliser des installations collectives de distribution d’eau potable peuvent être accordées, à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d’alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la possibilité d’avoir de l’eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées et si, considérant la nature géologique du sol et le régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l’assainissement individuel ne présente aucun inconvénient d’ordre hygiénique.

##### Article R 229.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu nature sans traitement.

L’évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d’assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. L’autorisation d’un lotissement industriel ou la construction d’établissements industriels groupés doivent être subordonnée à leur desserte par un réseau d’égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu’elles aient subi éventuellement un prétraitement approprié et les conduisant soit au réseau public d’assainissement si ce mode d’évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d’épuration et de rejet en milieu naturel.

### SECTION II. - REGLES CONCERNANT L’ASPECT DES ONSTRUCTIONS

##### Article R 230.

Sauf règles particulières à certaines zones ou emprises ; les terrains doivent en principe, être clos à l’alignement.

Lorsque l’établissement de clôture à l’alignement n’est pas exigé, un dispositif agrée par l’administration matérialisera la limite des parcelles riveraines de la voie.

Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l’alignement, soit par convenance du propriétaire, soit en exécution d’une prescription réglementaire, la partie de terrain demeurant libre sera, si elle n’est close, revêtue soit en même matériaux que le trottoir s’il en existe un, soit en matériaux durs (dallage, chape ou carrelage) ou aménagée en jardin.

Elle devra être parfaitement entretenue. Les frais d’établissement du revêtement ou du jardin, ainsi que ceux d’entretien, incomberont au propriétaire du terrain.

Dans certains cas et pour des raisons d’esthétiques, l’administration pourra exiger la construction à l’alignement théorique ou à l’alignement des immeubles voisins, si ceux-ci sont construits en retrait et ce pour former un ensemble homogène dans les zones à ordre continu.

##### Article R 231.

Indépendamment des indications particulières portées aux articles suivants, les plans d’urbanisme peuvent exiger, le long de certaines voies publiques ou privées, le respect de marges de reculement par rapport à l’alignement. Sauf dispositions contraires des plans d’urbanisme, du règlement ou du cahier des charges du lotissement, tous les immeubles ou clôtures situés à l’angle de deux voies publiques devront être implantés de telle sorte que la vue soit dégagée jusqu’à la hauteur du premier plancher, sur un angle correspondant à un pan coupé théorique de 5 mètres de longueur minimum à l’exclusion des immeubles frappés d’un règlement spécial de servitudes de portiques.

##### Article R 232.

Dans les secteurs ou aucune disposition restrictive n’est imposée quant à l’implantation à donner aux constructions, les faces latérales de celles-ci pourront être établies, soit à toucher la limite séparative latérale des fonds, soit en aménageant une marge d’isolement par rapport à cette limite. Dans ce dernier cas, chaque construction devra se trouver à 2,50 mètres au minimum de la limite de la propriété.

Toutefois, chaque bâtiment d’habitation devra avoir au moins ses deux façades parallèles prenant air et jour directement.

##### Article R 233.

Le prospect en un point d’un périmètre de construction est la hauteur maximum permise relativement à la largeur de la rue considérée ou du retrait de fonds de cour imposé par le règlement particulier d’urbanisme de la zone où s’édifie la construction.

##### Article R 234.

Sauf prescriptions édictées par les plans d’urbanisme ou par des servitudes aériennes ou d’ordonnance architecturale, la hauteur maximum des façades des constructions est déterminée conformément aux articles R 235 à R 238 suivants.

##### Article R 235.

La hauteur de la façade « Prospect » édifiée sur une voie publique de largeur L est fixée par la formule H = 1,3 L, où L comprend aussi la marge de recul due à une servitude éventuelle ou à un retrait volontaire (L = largeur de base + retrait).

Cela correspond à dire que le gabarit des constructions « côté rue » (y compris les étages en retrait) sera toujours limité par une ligne de pente 1,3/L, ayant son origine sur l’alignement opposé, à la côte du trottoir.

##### Article R 236.

La hauteur de la façade sur cour est définie par une ligne verticale de hauteur H = 3L dans laquelle « L » représente la distance libre séparant la façade considérée de la ligne séparative de fonds. Cette distance pourra être précisée par le règlement particulier d’urbanisme des zones considérées.

Au dessus de la hauteur prévue H, des étages en un seul retrait pourront être construits s’ils s’inscrivent dans un gabarit déterminé par une oblique de pente de 2/1 partant du sommet de cette hauteur.

##### Article R 237.

Sur les voies déclives, la hauteur des constructions sera mesurée au milieu de la façade, mais ne pourra dépasser de plus de deux (02) mètres la limite de la hauteur fixée pour l’axe de la façade.

##### Article R 238.

Tout bâtiment construit à l’angle de deux rues d’inégale largeur, peut, par exception, être élevé du côté de la rue la plus étroite, jusqu’à la hauteur permise pour la plus large sur une longueur de façade en retour égale à une fois la largeur de la rue la plus étroite.

Cette longueur de façade sera mesurée à partir du point d’intersection de l’alignement du pan coupé théorique avec l’alignement de la voie la plus étroite ou pour les immeubles sur portiques, à partir du fond de portiques.

Dans certains cas, une étude de volume pourra être exigée.

##### Article R 239.

Les pignons, les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d’un bâtiment doivent, lorsqu’ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s’harmonise avec celui de ces façades.

Les matériaux ne présentant pas un parement fini convenable, tels que les parpaings ordinaires ou les briques creuses ne pourront être laissés apparents en façade, quelle que soit la nature de celle- ci (principale, postérieure ou latérale).

L’utilisation de matériaux de réemploi ou récupération tels que notamment les barriques, bidons développés, tôles usagées, est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction et sous réserve des dispositions de l’article R 240.

##### Article R 240.

Les constructions à usage d’habitation ainsi que les locaux annexes et communs tels que cuisines, débarras, bureaux, ateliers, hangars auront leurs parois et toitures en matériaux durs : maçonnerie, briques, béton, fer, agglomérés, acier inoxydable, aluminium, tuiles. Le bois pourra également être utilisé à condition d’avoir été ignifugé et subi une préparation anti-termites ;ses conditions d’emploi devront correspondre aux spécifications techniques fixées, en tant que de besoin, par arrêté du Ministre chargé de l’Urbanisme.

Dans toute l’étendue des zones soumises à l’obligation de l’autorisation de construire et à l’exception des secteurs réservés aux occupations provisoires, sont interdites toutes constructions et clôtures en torchis, planches de récupération, carton bitumé, paille, clayonnage, tôle, douves ou cercles de barriques ou matériaux contenant de l’amiante, etc.

Tous les bois qui seront utilisés dans les constructions en caves ou à rez-de-chaussée devront être imprégnés avant pose d’un produit anti-termites, non toxique, insoluble dans l’eau et d’action permanente prolongée (genre solignum, xylophène ou similaire).

##### Article R 241.

Les colorations adoptées pour les façades des maisons seront de préférence de tons clairs.

Dans certains secteurs l’autorisation de construire peut imposer, pour des raisons d’esthétique et d’ensemble, des tonalités déterminées.

Le nettoyage des façades ou le renouvellement des peintres doit avoir lieu en tant que de besoin tous les dix ans pour les peintures à l’huile ou à base de silicate et tous les cinq ans pour les badigeons à la chaux.

Les travaux de peinture ou d’habillage de façade dans un but publicitaire sont interdits, sauf autorisation de l’autorité compétente.

##### Article R 242.

Pour les rues dont l’emprise est égale ou supérieure à dix mètres et sauf dispositions contraires des plans, il peut être autorisé sur l’alignement une saillie de :

1. quinze centimètres jusqu’à deux mètres cinquante de hauteur à partir du trottoir ;
2. de vingt cinq centimètres à partir de deux mètres cinquante et jusqu’à trois mètres cinquante ;
3. et à partir de trois mètres cinquante de hauteur, une saillie égale à 8/100 (huit centième) de la largeur de la voie avec un maximum d’un mètre cinquante.

Les balcons en saillie devront s’arrêter à une distance égale à leur propre largeur et au maximum à soixante centimètres de la limite de la propriété.

Sont interdits : les portes, jalousies, persiennes qui s’ouvrent directement vers l’extérieur à une hauteur inférieure à trois mètres au-dessus du trottoir.

##### Article R 243.

Dans les voies frappées de servitudes de portiques, les restrictions suivantes sont apportées aux prescriptions de l’article R 228 précédent :

1. aucune saillie n’est autorisée sur la hauteur des portiques ;
2. aucun balcon n’est autorisé sur les voies d’une largeur inférieure à 12 mètres.

##### Article R 244.

L’installation des tuyaux de chute de W-C sur les façades sur rue est interdite, il en est de même des conduits de fumée ou de ventilation à moins qu’il en soit tiré un parti décoratif dont l’Administration reste seule juge.

##### Article R 245.

Les dispositions des articles R 242, R 243 et R 244 inclus concernant les saillies sont applicables aux façades bâties en retrait de l’alignement à la limite d’une servitude de recul.

##### Article R 246.

Les étendoirs destinés au séchage du linge installés sur les terrasses ne doivent pas être visibles de la rue.

##### Article R 247.

Dans les conditions définies par la présente réglementation, la pose d’enseigne peut être soumise à autorisation. A cet effet, le pétitionnaire adressera une demande à l’autorité qui est chargée de la délivrance des autorisations de construire. Cette demande, visée par le propriétaire de l’immeuble sur lequel devra être placée l’enseigne, est instruite par le service chargé de l’urbanisme.

A proximité d’un port ou d’aéroport, lorsqu’il s’agira d’enseignes lumineuses très élevées, cette demande est soumise à l’avis favorable du directeur de ce port ou du Directeur de l’Aviation civile.

Les enseignes lumineuses à occultation devront être munies du côté de la mer d’un écran les rendant invisibles d’un point quelconque du large.

Les enseignes placées perpendiculairement à la façade des immeubles devront être parfaitement fixées et leur point le plus bas se trouver à une hauteur minimum de trois mètres cinquante au- dessus du trottoir, leur débordement sur l’alignement ne sera pas supérieure à 1/10e de la largeur d’emprise de la rue avec un maximum d’un mètre cinquante.

Dans les zones urbaines, les enseignes ne doivent être placées le long des grandes voies de circulation qu’à une distance supérieure ou égale à cinq mètres du franc-bord de la chaussée et cinq mètres à partir de la limite des propriétés ; elles doivent être disposées de façon à ne pas masquer l’activité des riverains.

##### Article R 249.

Il est interdit à quiconque de couvrir, d’enlever ou d’altérer de quelque manière que ce soit les plaques placées pour désigner les voies publiques et privées, parcs ou places publiques et les signaux et enseignes de circulation, y compris les plaques, signaux et enseignes posés par la collectivité publique.

A compter de l’entrée en vigueur du présent Code, les règles de publicité sur façade obéissent aux dispositions des articles ci-dessous.

##### Article R 250.

Est interdite la pose de publicité ou pré enseigne :

* + sur arbre ;
  + sur toiture ou terrasse ;
  + sur façade d’immeuble d’habitation comportant des ouvertures de plus de 0,50 m² ;
  + sur toiture ;
  + en biais ;
  + dépassant les limites du mur ou du toit ;
  + sur mât d’éclairage public ;
  + sur mât de transport électrique ;
  + sur clôture non aveugle ;
  + sur panneau de signalisation ;
  + devant fenêtre ou sur pignon contenant une ouverture supérieure à 0,50 m² ;
  + dépassant le bord supérieur d’un mur ;
  + dépassant les limites du mur ;
  + perpendiculaire sur un balcon ;
  + dépassant les limites du balcon ;
  + sur mât de signalisation.

Tout contrevenant à cette interdiction s’expose aux sanctions prévues par le titre II du livre III de la partie réglementaire du présent Code.

##### Article R 251.

Est soumise à déclaration préalable et taxée la pose de publicité ou pré enseigne :

* + - sur clôture aveugle avec minimum 0,50 m entre le bas du panneau et le sol ; ne dépassant pas les limites de la clôture ;
    - dépassant du tiers de sa hauteur la clôture aveugle avec minimum de 0,50 m entre le bas du panneau et le sol, à condition que la surface soit limitée à 12 m² ;
    - sur pignon contenant des ouvertures réduites, à condition que la surface soit limitée à 12 m² ;
    - sur mur (sous réserve de ne pas dépasser le bord supérieur du mur), à condition que la surface soit limitée à 12 m² avec une limite en hauteur arrêtée à 7,50 m entre le haut du panneau et le sol et une distance minimum de 0,50 m entre le bas du panneau et le sol.

##### Article R 252.

Sont soumises à autorisation et taxées :

* + - toute enseigne publicitaire ou publicité sur toiture sous formes de lettres et signes découpés lumineux autoportants ;
    - toute enseigne en saillie ;
    - enseigne en toiture ou terrasse avec lettres découpées.

##### Article R 253.

Sont permis :

* + - le cadre publicitaire placé à l’intérieur du commerce, derrière les vitrines ;
    - l’enseigne parallèle sur un balcon ne dépassant pas les limites du balcon ;
    - l’enseigne parallèle ;
    - l’affichage d’opinion ou libre ;
    - l’enseigne scellée au sol sous réserve qu’elle soit installée sur un domaine privé avec une hauteur limitée à 8 m ;
    - l’affichage municipal ;
    - l’affichage administratif.

##### Article R 254.

L’implantation des groupes électrogènes est formellement interdite dans l’emprise de la voie publique ; ils doivent être installés à l’intérieur des limites de propriété.

##### Article R 255.

Les auvents à rez-de-chaussée protégeant les boutiques ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3 m au dessus du point haut du trottoir, support compris.

Leurs saillies ne pourront, en aucun cas, excéder 3 m. La distance entre ces saillies et l’aplomb de l’arrête du trottoir ne pourra être inférieure à 0,50 m.

Leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre, supports non compris. Ils seront disposés de façon à ne masquer ni les appareils d’éclairage public, ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques, ni les signaux lumineux de la circulation.

L’administration se réserve le droit d’exiger la réfection ou le remplacement de ces ouvrages lorsque leur mauvais état peut nuire à la sécurité publique ou l’esthétique.

##### Article R 256.

Le maximum de saillie de bannes et stores à rez-de-chaussée est de 3 mètres.

La distance entre la saillie de bannes et stores à rez-de-chaussée et d’aplomb de l’arrête du trottoir ne doit pas être inférieur à 0,50 m.

Toutes les parties accessoires des bannes doivent être arrêtées à 2,50 m au moins au dessus du trottoir.

Les bannes doivent être essentiellement mobiles et ne peuvent, en aucun cas, être établies à demeure.

En outre, elles doivent être disposées de façon à ne masquer ni les appareils d’éclairage public ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques ni les signaux lumineux de la circulation.

##### Article R 257.

Les propriétaires de constructions édifiées en bordure d’une voie publique ne pourront s’opposer à la fixation sur leur immeuble des consoles nécessaires au transport de l’énergie électrique, conformément aux dispositions du cahier des charges de la compagnie concessionnaire.

### CHAPITRE VI. - REGLES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

##### Article R 258.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis présentant une unité d’aspect, l’autorisation de construire, à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, peut être refusée ou assujettie aux conditions particulières du règlement d’urbanisme.

L’autorisation de construire ou d’extension à une hauteur supérieure à un seuil fixe, est refusée en cas d’incidence sur la sécurité aérienne.

##### Article R 259.

La création ou l’extension d’installation ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que des constructions légères ou provisoires est subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l’aménagement d’écran de verdure ou à l’observation d’une marge de reculement.

**Article R 260.**

La nature, la hauteur et l’aspect des clôtures pour la construction desquelles l’autorisation de construire est exigée peuvent être soumis à des règles qui sont fixées par les plans d’urbanisme et leur règlement.

##### Article R 261.

Les dispositions des articles R 230 à R 242 ci-avant sont applicables à la construction de nouveaux bâtiments d’habitation, à la transformation de bâtiments d’habitation existants, lorsque cette transformation affecte le gros œuvre ou l’économie générale des bâtiments et intéresse les parties susceptibles d’être aménagées conformément à ces dispositions. En ce qui concerne les constructions économiques, des dérogations pourront être apportées à certaines dispositions dans les conditions fixées, en tant que de besoin, par décret.

Constituent des bâtiments d’habitation, au sens du présent code, des locaux qui servent à l’habitation de jour ou de nuit, à l’exclusion des habitations destinées à la vie en commun, tels que : hôtels, asiles, internats, hôpitaux, écoles et locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s’exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.

Ces bâtiments d’habitation peuvent comprendre :

* + - des pièces principales destinées au repos, à l’agrément, aux repas des occupants habituels et, sous la réserve indiquée ci-dessus, à la vie professionnelle ;
    - des pièces de service, tels que cuisines, cabinets de toilettes, salles de bain, salles d’eau, cabinets d’aisance, buanderie, séchoirs ;
    - des dégagements tels que hall d’entrée, vestibules, escaliers, dégagements intérieurs ;
    - des dépendances tels que caves, greniers, débarras, garages.

##### Article R 262.

Les constructions soumises à l’autorisation de construire doivent être conçues et réalisées pour une période d’au moins trente ans dans les conditions normales d’entretien.

Les structures retenues et les matériaux utilisés doivent résister avec une marge de sécurité convenable aux efforts et attaques qu’ils peuvent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu.

La construction doit pouvoir permettre aux occupants en cas d’incendie soit de quitter l’immeuble sans secours de l’extérieur, soit de recevoir, le cas échéant un tel secours.

Les pièces d’habitation doivent être isolées des locaux qui, par leur nature ou leur destination, sont une source de danger, d’incendie, d’asphyxie ou d’insalubrité pour les occupants.

Les constructions doivent être protégées de l’humidité ainsi que des effets des variations de température et des conditions atmosphériques. Un isolement sonore suffisant, compte tenu de leur destination, doit être assuré aux pièces de l’habitation, conformément au Code de l’Environnement.

Un arrêté du Ministre chargé de l’Urbanisme et de l’Architecture précisera, en tant que de besoin, les conditions dans lesquelles, les constructions avec les matériaux dits « traditionnels » pourront être autorisées.

##### Article R 263.

Les parcelles de terrain devront, pour être admises à recevoir une construction, satisfaire aux conditions énumérées ci-après :

* + - disposer d’une façade d’au moins dix mètres sur cette voie, lorsque le terrain est attenant à une voie publique ;
    - être de forme et dimensions convenables pour qu’ils soit possible d’y inscrire, après retranchement des marges d’isolement ou de reculement pouvant être réglementairement prévues aux plans, un quadrilatère d’une superficie de soixante dix mètres carrés au moins et dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins sept mètres ;
    - ne pas comporter de lignes séparatives latérales de fonds faisant moins de dix mètres de longueur à partir de l’alignement ;
    - avoir une superficie au moins égale à celle exigée par les plans pour la zone où se trouve la parcelle considérée.

##### Article R 264.

Les caves ne pourront servir à l’habitation ni de jour ni de nuit. Elles devront être convenablement ventilées dans les conditions fixées par les instructions techniques du Ministère chargé de l’Urbanisme ou par les plans. Le sol et les parois devront être rendus imperméables.

L’écoulement des eaux devra être assuré et toutes les précautions prises en vue d’empêcher leur stagnation.

La hauteur libre sous solive ne devra pas être inférieure à 2,10 m. Toutes les portes ou trappes de communication directe entre les caves et les pièces d’habitation dont interdites.

##### Article R 265.

Les pièces en sous-sol destinées à l’usage notamment de buanderie, cuisine des maisons d’habitation particulière doivent émerger au dessus du sol du tiers au moins de leur hauteur, être suffisamment ventilées et éclairées, et défendues contre l’humidité.

La hauteur minimale du plancher au plafond est de 2,50 m.

##### Article R 266.

Dans toutes construction notamment à usage d’habitation, bureau, atelier, le sol du rez-de- chaussée devra être séparé des caves ou terre pleins par une couche isolante de quinze centimètres minimum en contre haut du point le plus élevé du sol autour de l’immeuble à l’exception du sol des magasins, boutiques qui pourra être à cinq centimètres au dessus du trottoir.

S’il n’existe pas de cave, le rez-de-chaussée sera séparé du sol par un massif de maçonnerie ou de sable recouvert d’une forme en béton de ciment d’au moins six centimètres, ou mortier de ciment de deux centimètres sur maçonnerie et située au moins à quinze centimètres au dessus du niveau du sol défini comme plus haut.

L’usage des planchers en bois, posés directement sur le sol est interdit.

##### Article R 267.

* 1. Pour les locaux à usage d’habitation, la hauteur minimum des pièces entre le plancher et le plafond est 2,80 m. Lorsque les études de ventilation montreront une recherche particulière et garantissant une parfaite ventilation transversale, ce minimum pourra être abaissé à 2,50 m.
  2. Pour les cuisines, salles d’eau, la hauteur minimum est de 2,40 m ;
  3. Pour les buanderies, garages et dépendances installés au rez-de-chaussée ou soubassement de plein pied, la hauteur minimum est de 2,40 m ;
  4. Pour les boutiques et magasins à rez-de-chaussée la hauteur minimum est de 3,50 m ; la hauteur minimum du rez-de-chaussée sur les voies à portiques est égale à celles des hauteurs imposées des portiques dans le cas où il est impossible d’y incorporer une mezzanine ou soupente ;
  5. Dans le cas d’immeubles entièrement climatisés, la hauteur minimum des pièces entre le plancher et le plafond sera de :
     + 2,80 m au rez-de-chaussée ;
     + 2,50 m aux étages.

Toutefois, ces hauteurs ne seront admises que si le dossier de demande d’autorisation de construire comporte l’étude complète d’une installation de climatisation générale et permanente, et non d’appareils individuels. Le certificat de conformité ne sera délivré qu’après constatation de la bonne marche de l’installation.

##### Article R 268.

Les boutiques et magasins auront une surface minimum de 12 mètres carrés. Les boutiques dans lesquelles, seront vendus et conservés des produits alimentaires tels que poissons frais, volailles, gibier, fromage, boucherie, charcuterie, ainsi que les drogueries doivent être disposées de telle sorte que l’air y soit constamment renouvelé.

Le sol sera aménagé de manière à permettre de fréquents lavages et à diriger les eaux de lavage vers un orifice muni d’un siphon de cour conduisant les eaux par une canalisation souterraine à l’égout.

La plus petite dimension admise pour les boutiques ne pourra être inférieure à la hauteur sous plafond soit 3,50 m.

En aucun cas ces boutiques et magasins ne peuvent servir à l’habitation. Les arrière-boutiques doivent présenter les mêmes caractéristiques que les pièces habitables en ce qui concerne la surface et l’éclairage, faute de quoi l’interdiction de les utiliser autrement que comme entrepôts ou réserves est absolue.

##### Article R 269.

Quand une boutique sera recoupée dans sa hauteur par un plancher intermédiaire formant ainsi une dépendance utilisable pour le commerce, cette dépendance ne sera pas comptée comme étage dans l’ensemble de l’immeuble, si elle satisfait aux conditions suivantes :

1. elle devra être seulement accessible à l’intérieur de la boutique ;
2. elle n’occupera comme surface que la moitié au maximum de la superficie de la boutique ;
3. elle devra avoir un minimum de 2,25 m de hauteur sous plafond et ne pas être utilisée comme habitation.

Les soupentes ne sont autorisées que pour les boutiques ayant au minimum 5,25 m de hauteur sous plafond.

##### Article R 270.

Tout local d’habitation permanent doit avoir au minimum douze mètres carrés de surface et comprendre au moins une fenêtre s’ouvrant directement à l’air libre et dont le débouché ne peut jamais être inférieur au 1/6 de la surface de la chambre.

Les pièces dites salles communes ou de séjour auront 15 m² de surface minimum.

Les appartements de trois pièces et plus peuvent comporter une pièce de 9m² de surface minimum.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6 m² au minimum et être éclairées et aérées par une ouverture d’une superficie égale ou supérieure au 1/6 au minimum de la surface du plancher avec minimum de 1m² s’ouvrant directement à l’air libre. Le sol des cuisines sera en matériaux imperméables ; elles seront pourvues d’un conduit indépendant de la ventilation d’une surface minimum de 4 m², d’un évier siphonné, et d’un robinet d’eau potable là où il y aura adduction d’eau.

Dans les appartements constitués par une seule pièce et dits studios ou garçonnières, la cuisine pourra avoir 4 m² de surface minimum et une ouverture au moins égale à 1 m² minimum.

Les cuisines destinées aux hôtels ou aux restaurants auront une surface minimum de 18 m². La plus petite dimension des pièces habitables ne pourra être inférieure à la hauteur.

##### Article R 271.

Sous réserve des dispositions de l’article R 273, les salles d’eau auront une surface d’eau moins 4m² et seront éclairées et aérées par une ouverture d’au moins 80 m² ouvrant directement à l’air

libre. Le sol sera en matériaux imperméables, les mus et plafonds seront peints avec une peinture résistant aux buées.

Les salles de douches pourront avoir une largeur minimum de 0,80 m et une longueur minimum de 1,40 m : elles seront ventilées soit directement soit par des gaines de ventilation ou des cheminées d’aération.

##### Article R 272.

Sous réserve des dispositions de l’article R 273, tout cabinet d’aisance doit être installé dans un local aéré et éclairé directement par une ouverture d’au moins 10 dm² en contact direct avec l’air extérieur.

La porte d’entrée ne peut s’ouvrir ni dans une cuisine ni dans aucune pièce d’habitation. Les cuvettes des water-closets et urinoirs doivent être en parfait état d’imperméabilité et raccordées au tuyau de descente par un siphon hydraulique formant une occlusion permanente.

Les conduites des W.C doit être muni d’un tuyau de ventilation étanche de 5 cm au moins de diamètre intérieur, prolongé jusqu’à un mètre au dessus du point le plus élevé du bâtiment et des bâtiments voisins, et éloigné des réservoirs d’eau potable d’au moins 1,00 mètre.

Le tuyau de ventilation sera recouvert à son orifice supérieur d’un grillage métallique inoxydable, à mailles assez fines pour interdire le passage aux mouches et aux moustiques. Les chutes desservant des cabinets d’aisance seront entièrement distinctes des descentes pour les eaux ménagères.

Dans les appartements constitués par une seule pièce, dits studios ou garçonnières, ainsi que dans les hôtels, le W.C pourra être installé dans la salle d’eau, à la condition que cette dernière soit éclairée en jour directs.

##### Article R 273.

Dans le cas où les salles de bain, salles d’eau, W.C n’ont pas un éclairage direct ni de ventilation directe, ces locaux peuvent être ventilés par des gaines de ventilation. Ces dernières auront une section minimum de 0,80 m x 1,00 m, elles seront visitables et revêtues intérieurement en matériaux lavables, en outre, elles comporteront obligatoirement un appel d’air frais dans leur point bas.

##### Article R 274.

Tout local d’habitation sous toiture doit comporter une isolation thermique. Les combles seront ventilés par des chatières, lucarnes ou œil de bœuf, d’une superficie totale au moins égale au cinquantième (1/50) de la surface couverte.

##### Article R 275.

On entend par cours intérieures des immeubles, les surfaces non couvertes entourées par des parois sur plus des trois quart du périmètre de ces cours.

On distingue dans les cours intérieures : les patios et les courettes.

* On entend par patio, la cour intérieure d’un immeuble à rez-de-chaussée ou à un niveau ou du dernier étage d’un immeuble à plusieurs niveaux. Sur le patio pourront s’ouvrir et prendre jour, les pièces pouvant servir d’habitation soit de jour, soit de nuit. La surface minimale d’un patio est de 9 m² dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins 3 m, les parois qui entourent le patio ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 7 m.
* On entend par courette, la cour intérieure d’un immeuble à plusieurs niveaux dont la hauteur maximum des parois qui entourent la courette ne dépasse pas 20 m. La surface minimale d’une courette est de 20 m² dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins 4 m. Sur la courette ne pourront s’ouvrir que les pièces de service telles que toilette, salle d’eau, cabinet d’aisance, cuisine, hall d’entrée.

##### Article R 276.

Les escaliers qui desservent plus de deux étapes doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtres s’ouvrant directement à l’air libre. Ils peuvent être éclairés soit en second jours sous galeries convenablement ventilées aux deux derniers étages, par le haut au moyen de lanterneaux assurant une ventilation efficace.

Aucune pièce d’habitation ne peut prendre jour sur un escalier.

L’emmarchement d’escalier principal d’un immeuble ne peut être inférieur à 1,20 m pour les immeubles de plus de deux étages et celui des escaliers de services à 0,80 m, la largeur d’un escalier doit être fonction du nombre de personnes à évacuer dans le moindre temps en cas de sinistre.

Dans le cas d’immeubles desservis uniquement par des ascenseurs et monte charges, le ou les escaliers de service ou de secours obligatoire auront un emmarchement minimum de 1,00 m.

Le revêtement intérieur doit être établi de manière à pouvoir être maintenu en état constant de propreté.

Tous les couloirs ou escaliers donnant accès aux caves soit à partir du rez-de-chaussée, soit au sous-sol, doivent être munis de portes maintenues fermées.

##### Article R 277.

Les immeubles comportant plus de cinq (05) niveaux devront comporter un ascenseur par groupe d’escaliers principaux. L’installation devra être conforme aux prescriptions des normes applicables, notamment en matière de sécurité.

##### Article R 278.

Aucun conduit de fumée, échappement de vapeur ou de gaz ne peut déboucher sur la voie publique ou quelque niveau que ce soit dans les cours. Ils devront dépasser d’au moins 1 mètre la partie la plus élevée de tout bâtiment situé dans un rayon de 10 mètres.

Pour le cas où l’évacuation des fumées porterait un gène aux occupants de l’immeuble ou des immeubles voisins, un dispositif spécial conforme aux dispositions du Code de l’Environnement doit être mis en place pour supprimer ces inconvénients (fumoir).

##### Article R 279.

Les conduits de fumées ne doivent avoir aucune communication entre eux, ils seront constitués par des éléments de ciment, briques, terre cuite parfaitement étanches.

Les cheminées doivent être construites de manière à éviter les dangers d’incendie et permettre les ramonages.

On ne peut adosser ni manteau de cheminée, ni tuyau de cheminée contre des cloisons dans lesquelles il entre du bois. Tout conduit de fumée doit avoir au moins une section de 4 m².

La direction des tuyaux ne doit jamais former avec la verticale un angle de plus de trente degrés. Il est interdit d’incorporer des conduits ou des foyers de fumée dans les murs en moellons ayant moins de 0,40 m d’épaisseur.

Les cheminées de cuisines et de tous les locaux destinés à l’exercice de professions dans lesquelles on fait usage de feu doivent être pourvues de hottes ou de manteaux.

##### Article R 280.

Les tuyaux des cheminées de boulangerie auront au moins en section horizontale, une surface de 30 cm². Ils s’élèveront à 2 mètres au moins au dessus du faîte le plus élevé compris dans le périmètre de 10 mètres de rayon. Ils seront munis dans la partie inférieure d’une soupape ou d’un registre en tôle destiné à intercepter le passage de l’air en cas d’incendie. Ils seront isolés au minimum de 0,15 m de toute paroi des immeubles voisins. En cas de nuisance pour le voisinage imposer toute mesure de nature à la faire cesser.

##### Article R 281.

Les immeubles comportant plus d’un étage au dessus du rez-de-chaussée devront obligatoirement comporter :

1. à l’usage exclusif du service des postes et télécommunications, une ou plusieurs gaines de 0,30 m de large sur 0,15 m de profondeur, pour les colonnes montantes téléphoniques. Cette gaine sera accessible à tous les étages par des panneaux démontables. A défaut de gaine, les architectes, entrepreneurs ou propriétaires devront faire poser sur toute la hauteur de la construction un tuyau d’acier de section variable suivant l’importance de l’immeuble, interrompu à tous les étages sur une hauteur suffisante pour permettre la pose d’organes de coupures et la construction de lignes individuelles. Dans le cas d’immeuble très importants, il sera nécessaire de prévoir plusieurs gaines ;
2. à l’usage de la compagnie concessionnaire de la distribution d’électricité :
   * une gaine destinée aux canalisations de distribution d’énergie électrique, de dimensions appropriées au nombre de logements desservis et conforme aux normes adoptées par le concessionnaire. Cette gaine sera accessible à tous les étages par des panneaux démontables ;
   * des emplacements pour compteurs d’énergie accessibles en l’absence du propriétaire ou locataire ;
3. à l’usage des services de protection contre l’incendie, une ou plusieurs gaines de dimension pour la sécurité incendie.

##### Article R 282.

Les gaines d’évacuation des ordures ménagères seront faites en fonte en grés vernissé ou autres matériaux à parois lisses et devront être insonorisées et ventilées dans leur partie haute. Elles devront comporter à la partie inférieure un local à poubelles suffisamment ventilé et garanti contre l’accès des mouches, des moustiques et des rats.

##### Article R 283.

Les locaux à usage de bureaux et à usage industriel ou commercial, devront répondre, en outre, aux spécifications du Code du Travail, du Code de l’Environnement et leurs textes d’application en matière d’hygiène et de sécurité.

##### Article R 284.

Les locaux destinés aux animaux devront répondre aux spécifications techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l’Urbanisme et du Ministre chargé des Ressources animales.

### CHAPITRE VII. - REGLES SANITAIRES

##### Article R 285.

Toutes les parties des constructions habitées ou non, notamment les toitures, les terrasses, chenaux, cours de passage, dépendances doivent présenter des dispositions de nature à assurer l’écoulement sans stagnation des eaux pluviales ou des eaux d’infiltration.

Les eaux de lavage des pièces, vérandas et terrasse ainsi que celles d’arrosage des fleurs situées en bordure, ne pourront être évacuées sur la voie publique et seront considérées comme eaux ménagères. L’évacuation des eaux de pluie par les siphons de cours raccordés aux réseaux intérieurs d’eaux usées est interdite. Article R 286. Les immeubles construits à moins de 60 mètres des rues parcourues par des canalisations d’eau potable, seront reliés à celles-ci par un branchement spécial. Chaque logement individualisé, d’une ou plusieurs pièces, devra être pourvu d’un poste d’eau.

Toutefois, les plans pourront se borner à imposer dans les zones d’habitat économique, la réalisation des postes d’eaux communs à un groupe d’habitation aux frais des propriétaires.

##### Article R 287.

Les réservoirs et les citernes auront leurs parois étanches et formées de matériaux qui pourront causer l’altération des eaux. L’utilisation du bois sera prohibée. Les réservoirs en fer seront traités par tous procédés susceptibles d’empêcher la corrosion du fer.

Les réservoirs enterrés ou partiellement enterrés ne pourront être distants de moins de 5 mètres des écuries, dépôts de fumier ou d’immondices, water-closets ; les bassins d’ornement ne seront autorisés qu’avec un système de vidange et de trop plein siphonné relié à l’égout s’il y a lieu.

Ils seront tenus en état constant de propreté et désinfectés. Leur suppression pourra être prescrite par le service d’hygiène. Les puits et citernes interdits à titre définitif seront comblés jusqu’au niveau du sol.

Tous les orifices de ventilation ou de puisage des puits, citernes ou réservoirs devront être minis de grillage moustiquaire.

Les bassins et réservoirs à air libre, lavoirs, abreuvoirs et récipients destinés à l’arrosage, devront être munis d’un radier d’écoulement avec une déclivité permettant l’évacuation complète de l’eau sans stagnation extérieure persistante ni écoulement sur la rue.

##### Article R 288.

Les puits restent soumis à la législation et à la réglementation particulière édictée en la matière, notamment par le Code de l’Hygiène.

##### Article R 289.

Les ouvrages destinés à recevoir les matières usées avec ou sans mélange d’eaux ménagères ou tout autre liquide, tels que notamment : égouts, fosses auront leurs revêtements intérieurs lisses et imperméables et seront hermétiquement fermés.

Les immeubles construits à proximité des canalisations d’eaux vannes y seront reliés par des conduites convenablement établies si la longueur de raccordement n’excède pas 60 mètres.

Les autres immeubles devront être pourvus d’installations devant satisfaire aux prescriptions de l’article R 290 ci-après.

Dans le délai d’un an qui suivra la mise en service de collecteurs d’égouts, les propriétaires seront tenus d’y relier les immeubles qui en seront éloignés de 60 mètres, soit par suppression de la fosse septique, soit par branchement de l’effluent sur l’égout.

Passé ce délai, les ouvrages provisoirement, tolérés, fosses, tinettes seront absolument interdits.

##### Article R 290.

Il doit y avoir au moins deux cabinets d’aisance par immeuble ou villa, sauf en ce qui concerne les habitations économiques.

Si l’immeuble contient plusieurs studios ou logements distincts, chaque studio ou logement doit avoir un cabinet d’aisance. En outre, il doit y avoir un W.C pour le personnel par groupe de six

1. logements maximum.

Dans le cas des pièces habitables louées isolément ou par groupe de deux (02), il doit y avoir un cabinet d’aisance par six (06) pièces habitables. Les locaux à usage de magasins ou de bureaux, situés au rez-de-chaussée, doivent avoir des W.C dans leurs annexes ou dans les cours où ils ont accès directement à raison de deux (02) W.C pour 150 m².

Les locaux où se réunissent un grand nombre de personnes (cafés, brasseries, restaurants) seront pourvus de W.C et urinoirs remplissant les conditions d’aération prévues pour les habitations. Ils doivent être précédés d’un sas les isolants des salles de consommation. Le nombre de ces installations sera fixé par les prescriptions techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l’Urbanisme et du Ministre chargé de la Santé.

##### Article R 291.

Tout cabinet d’aisance sera installé dans un local aéré et éclairé directement.

Il devra comporter un poste d’eau et un dispositif d’écoulement et satisfaire pour le surplus aux prescriptions techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l’Urbanisme et du Ministre chargé de la Santé. Article R 292.

Les évacuations des postes d’eau, éviers, baignoires et douches placées dans les immeubles seront obligatoirement raccordées aux conduites d’égouts par les tuyauteries ayant un diamètre intérieur minimum de 25 m/m pour les lavabos, postes et bidets ; 30 m/m pour les douches et baignoires, 35 m/m pour les éviers avec interposition de siphons. Les trop pleins devront comporter les mêmes dispositions d’occlusion hydraulique.

Les siphons dits « à cloche » seront absolument proscrits à l’intérieur des locaux. Ils pourront être utilisés pour les postes d’eau établis à l’extérieur.

##### Article R 293.

Les installations sanitaires pourront comporter des vidoirs à la condition qu’ils soient traités comme des W.C avec siège à l’anglaise (chasse et siphon).

Ces appareils ne pourront recevoir que des eaux ménagères à l’exclusion de matières fécales. Ils ne devront en aucun cas se déverser dans les fosses sceptiques.

##### Article R 294.

Les fosses d’aisance et les fosses sceptiques installées dans les parties des villes non pourvues d’égouts publics, devront respecter la réglementation suivante.

Il est interdit de mettre en service des fosses d’aisance, des fosses sceptiques ou tous autres appareils reposant sur les principes de solubilisation et de désintégration des matières

excrémentielles par voie biologique, si ces appareils ne sont pas pourvus de dispositifs d’épurement capables de produire des effluents imputrescibles et inodores.

Les fosses d’aisance étanches peuvent être installées dans toutes les parties des villes non pourvues d’égouts publics.

Les fosses d’aisance et les fosses sceptiques devront être conformes aux prescriptions techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l’Urbanisme et du Ministre chargé de la Santé.

Seront comblées à première vidange après avoir été vidées, curées et désinfectées, toutes les fosses ne répondant pas aux conditions imposées ci-dessus et notamment les fosses :

* 1. sans communication avec l’air extérieur (ventilations) ;
  2. sans ouverture d’extraction réglementaire ;
  3. établies en cave ou seconde cave et dont le vidange se fera par des soupiraux ou tuyaux ;
  4. qui comporteront des saillies de maçonnerie ;
  5. non étanches ;
  6. établies sans contre-mur contre un mur mitoyen ;
  7. établies à petite distance des puits (10 mètres minimum) ;
  8. supprimées par suite du branchement ultérieur à l’égout ;
  9. raccordées au réseau d’égout.

Les matériaux infectés provenant de réparation ou de construction de fosses d’aisance seront enlevés immédiatement. En aucun cas, ces fosses étanches ne recevront directement les eaux et matières des cabinets d’aisance.

##### Article R 295.

Les raccordements au réseau de la ville, des installations sanitaires régulièrement autorisées et acceptées, seront exécutés conformément au cahier des charges de la société gérante ou concessionnaire.

##### Article R 296.

Toute réparation d’une partie d’un branchement particulier comprise dans les limites de la voie publique sera assurée dans les conditions fixées par le cahier des charges de la société gérante ou concessionnaire.

##### Article R 297.

Lorsqu’un collecteur d’égout appartenant au réseau de la ville aura une partie de son parcours compris dans les limites d’une propriété privée, il résultera de sa situation une servitude publique.

Le propriétaire du terrain, dans ce cas, établira un branchement particulier jusqu’à une distance horizontale d’au moins un mètre du collecteur. Il lui est interdit de mettre à nu le collecteur et de s’y raccorder directement.

Le propriétaire ne pourra s’opposer à l’exécution par la société concessionnaire de tous travaux se rapportant au collecteur situé sur son terrain, mais il sera en droit de réclamer la réparation des dommages anormaux qui pourront résulter de l’exécution des travaux.

En cas de d’empiètement sur un collecteur d’égout déjà existant, obligation est faite au propriétaire de se conformer notamment aux servitudes des canalisations d’assainissement, à défaut, l’autorité compétente peut ordonner, après sommaire, la remise en état des lieux aux frais de l’intéressé.

##### Article R 298.

Il est interdit d’apporter une modification aux installations autorisées, sans le dépôt préalable d’une soumission et des plans de modifications projetées.

##### Article R 299.

Il est interdit d’introduire dans les égouts des corps solides, ordures, d’y écouler des eaux chaudes dont la température sera supérieure à 45 à leur arrivée dans les collecteurs ou des eaux avides, résidus de fabrication ; d’y déverser des matières, qu’elles soient susceptibles de causer des dégradations quelconques ou collecteur et aux ouvrages accessoires ou d’y donner naissance à des gaz incommodes, dangereux, inflammables.

Les propriétaires seront directement responsables envers l’administration ou la société concessionnaire et envers les tiers de tous les dommages auxquels pourraient donner lieu soit les appareils de vidange, soit l’écoulement des liquides en provenant.

Ils seront responsables des obstructions qui pourraient se produire dans les égouts du fait des occupants de leur immeuble.

##### Article R 300.

Le personnel de l’administration spécialement habilité à cet effet, pourra, après préavis de 24 heures au moins, se présenter dans les maisons, mêmes habitées, en justifiant de leur qualité et effectuer les investigations strictement nécessaires pour contrôler l’observation des règlements relatifs aux installations sanitaires. Ces agents devront être porteurs d’une carte professionnelle dont la production pourra être exigée par l’occupant de l’immeuble.

### SOUS TITRE III. - AUTORISATION DE CONSTRUIRE A TITRE TEMPORAIRE,

**AUTORISATION DE DEMOLIR, CERTIFICAT DE DEMOLITION**

***Article R 301.* - Autorisation de construire à titre temporaire**

L’autorisation de construire à titre temporaire peut être délivrée sur des terrains qui doivent faire l’objet d’occupation provisoire ou comporter des installations légères aux termes des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L’autorisation de construire à titre temporaire prescrit, s’il y a lieu, l’établissement aux frais du demandeur et par voie d’expertise contradictoire, un état descriptif des lieux.

Cette autorisation peut fixer également un délai à l’expiration duquel le requérant doit procéder à la remise en état des lieux dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ou le titre portant droit d’occupation du terrain.

L’autorisation de construire à titre temporaire est instruite et délivrée dans les formes prévues par le sous-titre I du présent Code.

***Article R 302.* - Autorisation de démolir**

Le permis de démolir est un acte administratif, par lequel l’autorité compétente autorise la démolition d’une construction.

Comme le permis de construire, cette obligation s’impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l’Etat, des départements et des communes comme aux personnes privées, qui désirent procéder à la démolition d’une construction.

Le permis de démolir est exigé sur le territoire des communes, comme dans celui des agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l’Urbanisme.

Le dossier de demande de permis de démolir comprend :

* la demande de permis de démolir signée par la personne qui entreprend la démolition ou par son mandataire ;
* le titre de propriété ;
* le plan de situation ;
* le plan d’état des lieux ;
* la note indiquant l’utilisation actuelle de la construction à démolir, sa surface et les motifs de la démolition.

***Article R 303. -* Certificat de démolition**

Le certificat de démolition est l’acte par lequel l’autorité compétente constate l’exécution des travaux ayant fait l’objet du permis de démolir.

### SOUS-TITRE IV. - PRESCRIPTIONS SPECIALES IMPOSEES AUX ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC, AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR, AUX ETABLISSEMENTS A CARACTERE INDUSTRIEL ET AUX ETABLISSEMENTS CLASSES

**CHAPITRE PREMIER. - ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC SECTION I. - DISPOSITIONS GENERALES**

##### Article R 304.

Le présent chapitre a pour objet d’assurer la sécurité contre les risques d’incendie et de panique dans les établissements recevant du public. Les conditions imposées dépendent du nombre de personnes admises dans l’établissement, de la nature de son exploitation, de ses dimensions, de son installation et du mode de construction des bâtiments.

Elles font l’objet d’un règlement de sécurité établi par l’arrête n°5945 du 14 mai 1969 instituant les règles de sécurité contre les risques d’incendie et de paniques dans les établissements recevant du public.

Ce règlement comprend des dispositions générales communes et des dispositions particulières propres à chaque type d’établissement.

Les mesures prescrites sont applicables, sous réserves des dispositions formulées à la section III, à tous les établissements dans lesquels l’effectif public, tel que défini aux articles R 305 et R 306 ci-après, atteint le chiffre indiqué pour chaque type d’exploitation par le règlement y afférent.

##### Article R 305.

Pour l’application du présent chapitre, sont considérés comme établissements recevant du public, tous ceux dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

Sont considérés comme faisant partie du public, toutes personnes admises dans l’établissement en plus du personnel, à quelque titre que ce soit, notamment les spectateurs, acheteurs, consommateurs, clients, voyageurs, malades, visiteurs, élèves ou étudiants, sportifs, etc.

##### Article R 306.

L’effectif du public est déterminé, suivant le cas, d’après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l’établissement ou, par l’ensemble des indications fournies par ces divers éléments.

Les règles à appliquer sont celles du règlement de sécurité.

##### Article R 307.

Pour l’application des règles de sécurité édictées, l’effectif du public doit être majoré de celui du personnel qui n’occupe pas de locaux indépendants, mais qui cependant possède leurs propres dégagements.

### SECTION II. - CLASSEMENT DES ETABLISSEMENTS SOUMIS A LA REGLEMENTATION

#### Article R 308.

Les établissements assujettis au présent chapitre sont répartis, selon la nature de leur exploitation, en types soumis chacun aux dispositions générales et communes et aux dispositions particulières qui lui sont propres.

Ces établissements sont d’autre part, quel que soit leur type, classés en quatre catégories, d’après l’effectif total des personnes reçues en additionnant l’effectif du public et celui du personnel.

* 1èrecatégorie : au dessus de 1.500 personnes ;
* 2èmecatégorie : de 701 à 1.500 personnes ;
* 3èmecatégorie : de 301 à 700 personnes ;
* 4èmecatégorie : de 51 à 300 personnes.

##### Article R 309.

Les établissements recevant du public ne figurant pas dans un des types mentionnés restent, néanmoins, assujettis aux prescriptions du présent chapitre.

Les mesures de sécurité à y appliquer seront déterminées par le représentant de l’Etat au niveau de la région en prenant comme directives, celles imposées aux types d’établissements dont la nature d’exploitation se rapproche le plus de celle considérée, après avis de la commission régionale de la protection civile.

Ces établissements peuvent faire, en tant que de besoin, l’objet d’un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Protection civile et du Ministre chargé de l’Urbanisme et être classés à une cinquième catégorie.

##### Article R 310.

La réparation en types d’établissements prévus à l’article R 308 ne s’oppose pas à l’existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou similaires ne répondant pas individuellement aux conditions d’implantation et d’isolement prescrites au règlement de sécurité. Toutefois, un tel groupement ne doit être autorisé que si les exploitations sont placées sous la responsabilité d’une personne unique en ce qui concerne les demandes d’autorisation de construire et l’observation des conditions de sécurité tant pour l’ensemble des exploitations que pour chacune d’elles.

Un tel groupement doit faire l’objet d’un examen spécial de la commission régionale de la protection civile qui, selon la catégorie, le type et la situation de chacune des exploitations composant le groupement, doit déterminer les dangers que présente pour le public l’ensemble de l’établissement et proposer au représentant de l’Etat les mesures de sécurité jugées nécessaires.

Tout changement de structure dans la direction ou l’affectation qu’il s’agisse ou non d’un démembrement de l’exploitation, doit faire l’objet d’une déclaration au représentant de l’Etat au niveau de la région qui imposera, après l’avis de la commission régionale de la protection civile, les mesures complémentaires rendues éventuellement nécessaires par les modifications résultant de cette nouvelle situation.

##### Article 311.

Les locaux dépendant des établissements visés par le présent Code et soumis à une réglementation particulière restent assujettis à ladite réglementation en même temps qu’aux dispositions du présent chapitre.

### SECTION III. - CONDITIONS D’APPLICATION

##### Article R 312.

Les présentes dispositions ainsi que le règlement de sécurité sont applicables à tous les établissements ou locaux à construire, aux aménagements à effectuer dans les bâtiments existants ou aux modifications à apporter aux exploitations déjà autorisées. Dans ce dernier cas, l’application des prescriptions édictées sera exigée dans les parties modifiées et, éventuellement, dans les autres parties de l’établissement intéressées par ces modifications. Article R 313. Certains établissements peuvent, en raison de leurs dispositions particulières, donner lieu à des prescriptions spéciales ou exceptionnelles, de même, des mesures d’exception peuvent être imposées, selon le cas, pour assurer la sécurité du public, du personnel et du voisinage.

Ces mesures spéciales ou exceptionnelles peuvent viser soit un établissement déterminé, soit un type ou une catégorie d’établissement. Elles sont prescrites par le représentant de l’Etat au niveau de la région après avis de la commission régionale de la protection civile.

Des dérogations exceptionnelles au règlement de sécurité peuvent être accordées pour des manifestations temporaires dans les formes prévues au paragraphe précédent. Toutefois, si l’effectif du public est supérieur à 3 000, la commission supérieure de la protection civile doit être consultée.

Dans tous les cas, des mesures compensatoires pourront être imposées.

### SECTION IV. - DELIVRANCE DE L’AUTORISATION DE CONSTRUIRE

##### Article R 314.

Le respect de la présente réglementation est sanctionné par l’autorisation de construire conformément aux dispositions du présent Code qui ne peut être délivrée qu’après consultation des services compétents en matière de protection civile.

##### Article 315.

La demande d’autorisation de construire doit être établie dans la forme prescrite par le sous-titre I ci-dessus.

Les documents joints à la demande doivent comporter, en outre, l’indication de toutes les conditions relatives à la sécurité prévues par le présent sous titre et le règlement de sécurité, notamment en ce qui concerne le mode de construction du gros œuvre et des toitures.

En outre, ces plans ou des plans annexes indiqueront les largeurs de toutes les circulations affectées au public, telles que dégagements, escaliers, sorties. Ils seront accompagnés d’une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs et seront complétés par le plan des installations électriques, les

groupes autonomes de production d’électricité, l’emplacement des compteurs de gaz et le cheminement des canalisations générales d’alimentation, l’emplacement des caractéristiques principales compte tenu de leur encombrement, l’emplacement des gaines d’amenée de l’air frais et d’évacuation de l’air vicié, ainsi que les dispositions afférentes aux moyens particulier de défense et de secours contre l’incendie.

Le règlement de sécurité peut imposer, en outre, des indications propres à chaque type d’établissement.

Lesdits plans, tracés divers et leur présentation seront conformes aux dispositions fixées par le présent Code, ou à défaut par arrêté du Ministre chargé de la Protection civile.

##### Article R 316.

L’exécution dans les établissements visés par le présent chapitre d’aménagement non soumis à l’autorisation de construire, mais entraînant des modifications des conditions de sécurité telles qu’elles sont définies ci-dessus, ne pourra avoir lieu qu’après avis des services compétents en matière de protection civile.

Ces aménagements ne peuvent commencer qu’après approbation des plans définitifs établis dans les mêmes conditions que celles fixées à l’article R 309 et aucune modification ne peut être apportée qu’après avoir reçu l’agrément des services compétents en matière de protection civile. Un dossier d’exécution doit être présenté à l’autorité chargée de délivrer l’autorisation de construire avant le début des travaux.

##### Article R 317.

Dans tous les cas, les renseignements de détail intéressant les installations électriques, de gaz, d’éclairage, de climatisation et de secours contre l’incendie sont adressés aux services compétents en matière de protection civile dans les délais et conditions fixés par le règlement de sécurité. En l’absence de réponse de ces services à l’expiration du délai d’un mois qui suit le dépôt du dossier complet, le demandeur peut commencer leur réalisation.

### SECTION V. - MESURE D’EXECUTION SOUS-SECTION I. - GENERALITES

##### Article R 318.

Le représentant de l’Etat au niveau de la région assure, sous sa responsabilité, l’exécution des dispositions du présent chapitre. Article R 319.

Le représentant de l’Etat au niveau de la région peut, par arrêté, pris après avis conforme de la commission régionale de protection civile visée à l’article R 24 :

* + 1. prendre pour tous les départements de sa région ou un seul d’entre eux, des règlements d’application du présent titre et du règlement national de sécurité ;
    2. prescrire, pour un établissement présentant des dangers particuliers, des mesures extrêmes prévues par le règlement.

##### Article R 320.

Le représentant de l’Etat au niveau de la région fixe par arrêté les circonscriptions et les attributions des commissions auxiliaires de sécurité. Il peut notamment charger chacune d’elles :

* + d’effectuer des contrôles ayant pour but de vérifier si les dispositions du règlement de sécurité ou des arrêtés pris en vue de son application sont observés ;
  + d’examiner les questions soumises par les représentants de l’Etat au niveau du département, de la région ou les maires ;
  + d’étudier certaines catégories d’affaires qui relèvent normalement de la compétence de la commission régionale.

##### Article R 321.

Sur présentation d’une carte d’identité qui leur est spécialement délivrée, les membres permanents de la commission supérieure de la protection civile ont accès à toute heure dans chaque établissement soumis à la présente réglementation.

Les membres permanents de la commission régionale et les membres de la commission auxiliaire ont accès dans les établissements qu’ils sont appelés à visiter sur présentation d’une carte de commission spéciale délivrée à cet effet par le représentant de l’Etat au niveau de la région.

### SOUS-SECTION II. - CONTROLE DES ETABLISSEMENTS

##### Article R 322.

Au cours de la construction ou des aménagements des établissements, des visites peuvent être faites sur place, par des membres de la commission supérieure, de la commission régionale ou de la commission auxiliaire.

##### Article R 323.

Avant toute ouverture des établissements au public, il est procédé à une visite de réception soit par la commission régionale de la protection civile ou des membres délégués, soit par la commission auxiliaire ayant procédé à l’étude des dossiers. La commission doit assurer de la concordance des plans et de l’exécution. Elle propose les modifications de détail reconnues nécessaires.

##### Article R 324.

L’autorisation d’ouverture est donnée par le représentant de l’Etat au niveau de la région, après avis de la commission compétente. Elle est retirée dans les mêmes formes.

##### Article R 325.

La liste des établissements soumis aux dispositions du présent chapitre est établie et mise à jour chaque année par le représentant de l’Etat au niveau de la région, après avis de la commission régionale de la protection civile. Un exemplaire de la liste est adressé à la Direction chargée de la protection civile.

##### Article R 326.

Ces établissements doivent faire l’objet, dans les conditions fixées au règlement de sécurité, de visites périodiques de contrôle effectuées soit par un ou plusieurs membres de la commission régionale désignés par le représentant de l’Etat au niveau de la région, soit s’il en existe, par les commissions auxiliaires de sécurité. Ces visites ont pour but notamment :

* + de vérifier si les prescriptions du présent chapitre et du règlement de sécurité sont observées et, notamment, si les appareils de secours contre l’incendie, ainsi que les appareils d’éclairage de sécurité, fonctionnent normalement. A cette occasion, des épreuves des moyens de secours sont effectuées par les soins de la direction ;
  + de suggérer les améliorations ou modification qu’il y a lieu d’apporter aux dispositions et à l’aménagement desdits établissements dans le cadre de la présente réglementation ;
  + d’étudier dans chaque cas d’espèce, les mesures d’adaptions qu’il y a lieu d’apporter éventuellement aux établissements existants.

##### Article R 327.

Une visite de contrôle doit être effectuée préalablement à la réouverture de tout établissement assujetti aux prescriptions du présent règlement, ayant été fermé pendant plus de six mois. A cet

effet, le responsable de l’établissement doit notifier au représentant de l’Etat au niveau de la région, un mois à l’avance, son intention de procéder à la réouverture.

##### Article R 328.

Les dates des visites sont notifiées aux responsables au moins huit jours à l’avance à moins qu’elles n’aient lieu à des dates arrêtées une fois pour toutes d’après un tableau communiqué aux chefs d’établissements. Les responsables sont tenus d’assister à la visite de leur établissement ou de s’y faire représenter par une personne qualifiée. Un exemplaire du procès-verbal est adressé au Ministre chargé de la Protection civile.

##### Article R 329.

A l’issue de chaque visite, il est dressé un procès verbal.

Le représentant de l’Etat au niveau de la région notifie le résultat de ces visites et ses décisions aux responsables soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

##### Article R 330.

Des visites inopinées peuvent être effectuées pendant les heures d’ouverture de l’établissement par des délégués qualifiés des commissions de la protection civile munis des cartes, prévues à l’article R 321. Ces visites ont pour objet de vérifier si les mesures de sécurité édictées par la présente réglementation sont respectées au cours de l’exploitation.

### SECTION VI. - DISPOSITIONS DIVERSES

##### Article R 331.

Dans tout établissement soumis aux prescriptions du présent chapitre, il doit être tenu un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier :

* + l’état nominatif du personnel chargé du service de sécurité ;
  + les diverses consignes (générales et particulières) établies en cas de sinistre ;
  + les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux- ci ont donné lieu.

### CHAPITRE II. - LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR (I.G.H.)

##### Article R 332.

Les dispositions relatives notamment à la sécurité, l’emplacement, la hauteur, le classement des immeubles de grande hauteur sont fixées par le présent Code, l’arrêté n°3222 du 30 mars 1976 portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d’incendie et de panique et le décret n°72-611 du 23 mai 1972 instituant les règles de sécurité contre les risques d’incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur.

### SECTION I. - DEFINITION ET CLASSIFICATION

##### Article R 333.

Les dispositions destinées à assurer la sécurité des personnes contre les risques d’incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur à construire, aux transformations et aménagements à effectuer dans les immeubles existants et aux changements de destination de locaux dans ces immeubles.

##### Article R 334.

Constitue un immeuble de grande hauteur, pour l’application du présent décret, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable par les engins de services publics de secours et de lutte contre l’incendie :

* + à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d’habitation tels qu’ils sont définis par le Code de l’Urbanisme ;
  + à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles.

L’ensemble des éléments porteurs de l’immeuble, les sous-sols, les parties de l’immeuble inférieures en hauteur, lorsqu’ils ne sont pas isolés du corps du bâtiment défini ci-dessus ou de ces éléments porteurs, font partie intégrante de l’immeuble de grande hauteur.

##### Article R 335.

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent décret les immeubles de grande hauteur dont la destination implique normalement la présence de moins d’une personne par 100 mètres carrés de surface hors œuvre à chacun des niveaux.

##### Article R 336.

Les immeubles de grande hauteur sont classés comme suit :

* + G.H.A. : Immeubles à usage d’habitation ;
  + G.H.O. : Immeubles à usage d’hôtel ;
  + G.H.S. : Immeubles à usage de dépôt d’archives ;
  + G.H.T. : Immeubles à usage sanitaire ;
  + G.H.W. : Immeubles à usage de bureaux ;
  + G.H.Z. : Immeubles à usage mixte.

Les Immeubles répondant à plusieurs des cas indiqués ci-dessus, ces immeubles pouvant contenir, en outre, certains autres établissements assujettis ou non au Code de l’Urbanisme dans sa partie règlementaire.

##### Article R 337.

Un arrêté portant règlement de sécurité est établi conjointement par le Ministre de l’Intérieur et les ministres chargés de l’Urbanisme et de l’Industrie, pris après avis de la Commission technique interministérielle prévue à l’article R7. Cet arrêté fixe pour les diverses classes d’immeubles de grande hauteur les mesures d’application du présent décret qui pourraient être communes à ces diverses classes ou à certaines d’entre elles et les dispositions propres à chacune d’elles.

### SECTION II. - EMPLACEMENT, CONDITIONS D’UTILISATION, PRINCIPES DE SECURITE

##### Article R 338.

La construction d’un immeuble de grande hauteur n’est permise qu’à des emplacements situés à 5 km au plus d’un centre principal des services publics des secours, de lutte contre l’incendie.

Cependant, le représentant de l’Etat dans la région peut autoriser la construction d’un immeuble de grande hauteur à une distance supérieure, après avis de la commission régionale de la protection civile, par un arrêté motivé, compte tenu notamment de la classe de l’immeuble, de la densité d’occupation, des facilités d’accès et circulation, du type de centre de secours, du service de sécurité propre à l’immeuble et des ressources et eau du secteur.

##### Article R 339.

Les immeubles de grande hauteur ne peuvent contenir, en raison des dangers d’incendie et d’explosion que ces établissements présentent, des établissements classés dans la nomenclature établie en vertu du décret n° 62-297 du 26 juillet 1962.

Il est interdit d’y entreposer ou d’y manipuler des matières inflammables sous réserve des dérogations qui seront précisées par l’arrêté interministériel visé à l’article R 337.

##### Article R 340.

Ne sont admis dans ces immeubles que des codes d’occupation ou d’utilisation n’impliquant par la présence, dans chaque compartiment d’un nombre de personnes correspondant à une occupation moyenne de plus d’une personne par dix mètres carrés hors œuvre.

Toutefois, l’arrêté interministériel susvisé peut, moyennant l’application de mesures appropriées, autoriser des installations des locaux impliquant une densité supérieure d’occupation.

##### Article R 341.

Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, la construction des immeubles de grande hauteur doit permettre de respecter les principes de sécurité ci-après :

1. pour permettre de vaincre le feu avant qu’il n’ait atteint une dangereuse extension, l’immeuble est divisé en compartiments dont les parois ne doivent pas permettre le passage du feu de l’un à l’autre en moins de deux heures. Les matériaux combustibles se trouvant dans chaque compartiment sont limités dans les conditions fixées par l’arrêté interministériel susvisé ;
2. l’évacuation des occupants est assurée au moyen de deux escaliers au moins par compartiment. Cependant, pour les immeubles de classe G.H.W.1, l’arrêté interministériel susvisé précise les conditions auxquelles il pourra être dérogé à cette règle. L’accès des ascenseurs est interdit dans les compartiments atteints ou menacés par l’incendie.
3. une ou plusieurs sources autonomes d’électricité destinées, à remédier, le cas échéant, aux défaillances de celle utilisée en service normal. Un système d’alarme efficace ainsi que des moyens de lutte à la disposition des services publics de secours et de lutte contre l’incendie et, s’il y a lieu, à la disposition des occupants ;
4. en cas de sinistre dans une partie de l’immeuble, les ascenseurs et monte-charge doivent continuer à fonctionner pour le service des étages et compartiments non concernés par le feu ;
5. des dispositions appropriées doivent empêcher le passage des fumées du compartiment sinistré aux autres parties de l’immeuble ;
6. les communications d’un compartiment à un autre ou avec les escaliers doivent être assurées par des dispositions étanches aux fumées en positions de fermeture et permettant l’élimination rapide des fumées introduites.

##### Article R 342.

Les compartiments prévus à l’article R 338 et suivants ont la hauteur d’un niveau, une longueur n’excédant pas 75 mètres et une surface au plus égale à 2500 mètres carrés.

Les compartiments peuvent comprendre deux niveaux si la superficie de chacun est limitée à 1250 mètres carrés et trois niveaux, pour la même superficie, quand l’un d’eux est accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l’incendie.

Les parois de ces compartiments, y compris les dispositions tels que ses portes permettant l’accès aux escaliers et aux ascenseurs et monte-charges et entre compartiments, doivent être coupe-feu de degré deux heures.

### SECTION III. - PERMIS DE CONSTRUIRE

##### Article R 343.

Conformément aux dispositions du Code de l’Urbanisme, dans la partie législative, le permis de construire, tant pour la construction d’un immeuble de grande hauteur que pour tous les travaux à exécuter dans ces immeubles et qui nécessitent la délivrance de ce permis, est délivré conformément aux dispositions du Titre II du présent décret, après avis des services compétents en matière de protection civile, par le maire ou le président de la communauté rurale.

##### Article R 344.

Certains immeubles peuvent, en raison de leurs dispositions particulières, donner lieu à des prescriptions spéciales ou exceptionnelles, soit en aggravation, soit en atténuation des sujétions imposées par la réglementation générale.

Dans ce cas, les sujétions propres à un immeuble déterminé sont prescrites par l’autorité compétente pour délivrer le permis de construire, sur avis conforme de la commission technique interministérielle prévue à l’article R 26 pour les immeubles dont la hauteur définie dans les conditions indiquées à l’article 334 du présent décret, est supérieure à 100 mètres, et dans les autres cas, sur avis des services compétents en matière de protection civile.

##### Article R 345.

Toute modification de destination des locaux situés dans les immeubles de grande hauteur doit être préalablement autorisée par le gouverneur qui prescrit, s’il y a lieu, après avis de la commission régionale de la protection civile, les mesures complémentaires de sécurité nécessaires.

##### Article R 346.

Les documents fournis à l’appui de la demande du permis de construire doivent indiquer avec précision des dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité.

Les plans doivent donner toutes indications, notamment les dégagements communs et privés, horizontaux et verticaux, la production et la distribution d’électricité, haute et basse tension, l’équipement hydraulique, le conditionnement d’air, la ventilation, le chauffage, l’aménagement des locaux techniques.

En outre, les demandes de permis de construire de l’espèce seront accompagnées d’une notice présentée selon un formulaire établi par le Ministre chargé de l’Urbanisme.

##### Article R 347.

L’exécution, dans les immeubles visés par le présent décret des travaux définis par le règlement de sécurité et non soumis au permis de construire, ne pourra avoir lieu qu’après autorisation du gouverneur, donnée sur avis de la commission régionale de la protection civile.

### SECTION IV. - OBLIGATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION

##### Article R 348.

Le propriétaire d’un immeuble de grande hauteur est tenu d’assurer l’exécution des obligations qui lui incombent en vertu des dispositions du présent chapitre. Il peut désigner un mandataire et un suppléant pour agir en son lieu et place et correspondre avec l’autorité administrative. Il est tenu, en tout état de cause, de désigner un mandataire et un suppléant lorsqu’il ne réside pas lui- même dans la commune siège desdits immeubles.

Lorsque l’immeuble appartient à une société, à plusieurs copropriétaires ou co-indivisaires, ceux- ci désignent pour les représenter un mandataire et son suppléant.

Dans les deux cas qui précèdent, le mandataire ou à défaut le suppléant est considéré comme le seul correspondant de l’autorité administrative.

Le mandataire et son suppléant sont tenus, le cas échéant, personnellement, d’assurer l’exécution des obligations visées ci-dessus.

##### Article R 349.

Les propriétaires, leurs mandataires ou les suppléants sont tenus de faire procéder dès l’occupation des locaux, puis périodiquement, aux divers contrôles règlementaires prévus aux articles R 352 à R 356, par un organisme agrée par arrêté du Ministre de l’Intérieur.

##### Article R 350.

L’arrêté interministériel fixe en outre les conditions dans lesquelles les occupants sont tenus de participer à ce service.

Il détermine les classes d’immeubles dans lesquelles les membres du service de sécurité propre à l’immeuble sont entraînés aux manœuvres de sécurité.

##### Article R 351.

Les propriétaires, les locataires et les occupants des immeubles de grand hauteur ne peuvent apporter aux lieux loués aucune modification en méconnaissance des dispositions du présent décret et de règlements de sécurité.

Ils doivent en outre s’assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l’immeuble n’excède par les limites fixées par ledit règlement.

### SECTION V. - MESURES DE CONTROLE

##### Article R 352.

Dans les conditions fixées au Chapitre 6, Titre I, Livre I du présent Code de l’Urbanisme dans sa partie règlementaire, des membres de la commission régionale de la protection civile peuvent être habilités par le gouvernement à effectuer des visites périodiques ou inopinées, pendant les heures d’ouverture, dans les établissements recevant du public situés dans ces immeubles.

Le propriétaire ou le mandataire ou son suppléant est tenu d’assister aux visites périodiques de contrôle.

A l’issue de ces visites, il est dressé un procès-verbal qui constate notamment :

* l’exécution des prescriptions formulées à l’occasion d’une visite antérieure ;
* éventuellement, les mesures ou injonctions proposées.

Le gouverneur notifie ce procès-verbal au propriétaire ou au mandataire qui dispose d’un délai de quinze jours pour faire connaître ses observations. Passé ce délai, le gouverneur lui notifie les décisions prises.

##### Article R 353.

De même, des membres de la commission régionale de la protection civile, désignés par le gouverneur, peuvent avoir accès dans les parties communes de tous les immeubles de grande hauteur.

##### Article R 354.

Les immeubles visés par le présent décret sont inscrits sur une liste établie et tenue à jour par le gouverneur.

##### Article R 355.

Les propriétaires d’immeubles de grande hauteur doivent, avant l’occupation de ces immeubles, en faire la déclaration au gouverneur en vue de leur inscription au répertoire par les services publics de secours et de lutte contre l’incendie.

##### Article R 356.

Il doit être propriétaire ou le mandataire des immeubles visés par le décret, un registre de sécurité sur lequel sont portés les renseignements indispensables au contrôle de la sécurité, en particulier :

* + les diverses consignes établies en cas d’incendie ;
  + les dates de divers contrôles, ainsi que les observations auxquelles ils ont donné lieu ;
  + les dates des exercices de sécurité prévus au règlement de sécurité ;
  + le cas échéant, l’état nominatif et hiérarchique des personnes appartenant au service de sécurité de l’immeuble ;
  + l’état des moyens mis à la disposition de ce personnel.

Le registre de sécurité est soumis chaque année au visa du gouverneur. Il doit être présenté lors des contrôles administratifs décidés éventuellement par le gouverneur. Il doit en outre, être communiqué à tout fonctionnaire spécialement habilité par le gouverneur.

### SECTION VI. - DISPOSITIONS DIVERSES

##### Article R 357.

Le gouverneur peut ordonner, par décision motivée, la fermeture provisoire des établissements recevant du public exploités dans ces immeubles lorsque lesdits immeubles ne sont pas en conformité avec les dispositions du permis de construire délivré, ou de ceux de ces établissements dont le propriétaire a refusé de procéder aux travaux d’aménagement qui lui ont été imposés, jusqu’à ce que le certificat de conformité ait été obtenu.

Il peut également, en cas d’urgence, ordonner l’évacuation de tout ou partie de l’immeuble si les prescriptions de sécurité ne sont pas respectées.

##### Article R 358.

Un dossier d’exécution doit être présenté à l’autorité chargée de délivrer l’autorisation de construire avant le début des travaux.

### CHAPITRE III. - ETABLISSEMENTS A CARACTERE INDUSTRIEL

##### Article R 359.

Les bâtiments à usage industriel devront être édifiés dans les zones réservées à cet effet, par les plans ou schémas d’urbanisme.

Toute construction de bâtiment à usage industriel doit répondre aux spécifications des articles 360 à 365 ci-après.

##### Article R 360.

Les parcelles devront, pour être admises à recevoir un bâtiment industriel, avoir :

* + une superficie minimale de 500 m² pouvant contenir un quadrilatère de 150 m², après retranchement des marges d’isolement ou de recul ;
  + une longueur de façade sur rue de 20 m au moins.

La largeur des marges d’isolement par rapport aux limites séparatives latérales et de fond ne pourra être inférieure à 5 mètres.

##### Article R 361.

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d’entre eux avec un minimum de 5 mètres. Entre deux façades dont l’une au moins est percée de baies servant à l’éclairage ou à l’aération des locaux de travail, la distance ne peut être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 10 mètres.

##### Article R 362.

La surface à construire au sol ne peut dépasser 60 % de la surface totale de la parcelle de terrain sur laquelle la construction doit être édifiée.

##### Article R 363.

Les cheminées d’usine devront s’élever à 10 mètres au moins au dessus des toitures voisines et dans un rayon de 100 mètres.

##### Article R 364.

L’autorisation de construire est délivrée dans les formes prescrites par le présent décret, après avis des services chargés de l’industrie, de l’environnement, de l’aménagement du territoire et de la protection civile.

Les documents joints à la demande doivent comporter en outre un descriptif détaillé des travaux, l’indication de toutes les dispositions relatives à la sécurité en ce qui concerne notamment le mode de construction du gros œuvre et des toitures, les moyens particuliers de défense et de secours contre l’incendie, les réponses aux spécifications des Codes du Travail et de l’Hygiène et de leurs textes d’application en matière de sécurité et d’hygiène.

##### Article R 365.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de l’Urbanisme, de l’Industrie et de la Protection civile, de l’environnement et du travail pourra édicter, en tant que de besoin, les prescriptions particulières propres à certains types d’établissements à caractère industriel.

### CHAPITRE IV. - ETABLISSEMENTS CLASSES

##### Article R 366.

Les dispositions du présent chapitre s’appliquent aux établissements classés prévus par le Code de l’Environnement notamment : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d’une manière générale les installations qui présentent ou peuvent présenter des dangers soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, l’agriculture, la nature et l’environnement en général, soit des inconvénients pour la commodité du voisinage.

##### Article R 367.

L’autorisation de construire délivrée dans les formes prescrites par le présent code est subordonnée par ailleurs à l’autorisation préalable des services des Ministres chargés des Etablissements classés et de la Protection civile.

##### Article R 368.

La demande et les documents joints à la demande d’autorisation de construire doivent indiquer en outre la nature de l’établissement et la classe dans laquelle il doit être rangé, une étude d’impact pour les établissements de la première classe visée par le Code de l’Environnement, un descriptif détaillé des travaux, une notice de sécurité, le mode et les conditions d’évacuation, d’utilisation et de traitement des eaux résiduaires ainsi que les déchets, le tracé des égouts existants, la hauteur des cheminées, les moyens de secours contre les effets d’un éventuel sinistre, et toutes dispositions prises pour satisfaire les mesures prévues par la réglementation en vigueur, visée au articles R 198 à R 205 concernant la demande d’autorisation de construire et son instruction.

Un dossier d’exécution doit être présenté à l’autorité chargée de délivrer l’autorisation de construire avant le début des travaux.

### LIVRE III. - ACHEVEMENT DES TRAVAUX, CERTIFICAT DE CONFORMITE, CONTROLE ET SANCTIONS

**TITRE I. - DECLARATION D’ACHEVEMENT DES TRAVAUX, CERTIFICAT DE CONFORMITE, ET CONTROLE**

##### Article R 369.

Le représentant de l’Etat, le maire, le président du conseil rural, les agents assermentés et commissionnés à cet effet par le Ministre chargé de l’Urbanisme peuvent visiter les lotissements et les constructions en cours et procéder aux vérifications qu’ils jugent utiles.

L’autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel une construction est en cours peut, dans les mêmes conditions, s’assurer que l’alignement et, s’il y a lieu, le nivellement ont été respectés.

##### Article R 370.

La déclaration attestant la fin des travaux de construction mentionnée à l’article 74 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, doit être déposée dans le délai de trente jours à dater de l’achèvement des travaux au service de l’urbanisme ayant instruit le dossier ou dans les services du représentant de l’Etat.

La date du dépôt de la demande est constatée par un récépissé ou par un avis de réception postal consécutif à l’envoi de la demande par lettre recommandée.

Si les travaux de construction sont réalisés conformément aux dispositions de l’autorisation de construire, le chef de service de l’Urbanisme ayant instruit le dossier délivre le certificat de conformité au nom de l’autorité compétente pour délivrer l’autorisation de construire.

##### Article R 371.

Le certificat de conformité est délivré dans le délai de dix huit (18) jours à compter de la date de réception de la déclaration d’achèvement des travaux. Une copie est alors adressée au service du Cadastre. Ce délai de dix huit (18) jours calendaires est décomposé conformément à l’annexe n°III au présent décret qui fixe les délais partiels aux différents services administratifs intervenant dans la délivrance du certificat de conformité.

A défaut de notification dans ce délai, le bénéficiaire saisit par lettre recommandée avec avis de réception postal, l’autorité ayant accordé l’autorisation de construire ; copie de cette lettre est adressée au Ministre chargé de l’Urbanisme.

La décision doit lui être notifiée dans le mois de cette saisine. A l’issue de ce dernier délai, si aucune décision n’est intervenue, le certificat de conformité est réputé accordé. Le Ministre chargé de l’Urbanisme ou le représentant de l’Etat délivre une attestation valant certificat de conformité. Le recollement peut être effectué lorsque la déclaration des travaux n’a pas été effectuée dans le délai de trente jours prévu par le présent Code.

##### Article R 372.

Si le recollement fait apparaître que les travaux n’ont pas été effectués conformément aux dispositions de l’autorisation de construire, l’intéressé est avisé que le certificat de conformité ne pourra lui être accordé et l’autorité compétente peut ordonner les modifications nécessaires.

##### Article R 373.

Les infractions aux dispositions du présent Code sont constatées et poursuivies dans les conditions fixées par la loi. Elles font l’objet de procès-verbaux dressés par les officiers de police judiciaire ou par tous fonctionnaires ou agents de l’Etat ou des collectivités publiques dûment commissionnés à cet effet. Ils sont assermentés. Le constat de l’infraction est établi par procès- verbal.

Le procès-verbal établi par deux (02) agents assermentés fait foi jusqu’à preuve du contraire.

Lorsqu’il est établi par un agent assermenté sur le rapport de deux (02) agents non assermentés, il fait foi jusqu’à preuve du contraire.

Les procès-verbaux des infractions à la police des encombrements sont transmis au procureur de la république et au directeur chargé du désencombrement des voies et espaces publics ainsi qu’à l’autorité territorialement compétente.

### TITRE II. - DES SANCTIONS

**CHAPITRE I. - CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS IRREGULIERES DU SOL**

##### Article R 374.

Toute personne qui entreprend une construction sans signaler le chantier par un panneau portant indication du numéro et de la date de l’autorisation de construire, ou qui ne peut justifier son autorisation au moment de la visite des agents de constatation, est passible d’une amende conformément à l’article 85 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du Code de l’Urbanisme.

Les sommes recouvrées sont versées dans les caisses du Trésor et réparties conformément à l’article 88 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

##### Article R 375.

Le service chargé du contrôle et de la surveillance de l’occupation du sol peut procéder à l’interruption des travaux de lotissement ou de construction jusqu’à la présentation par le propriétaire ou son mandataire de l’autorisation de lotir ou de construire. Une sommation d’arrêt des travaux et notifiée à ce dernier. Le service peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l’application immédiate de l’interruption des travaux en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier.

##### Article R 376.

Si les vérifications faites révèlent que les travaux exécutés ne sont pas autorisés ou ne sont pas conformes aux prescriptions de l’arrêté d’autorisation, il est dressé procès verbal de l’infraction. L’interruption des travaux peut être ordonnée jusqu’au jugement définitif sur les poursuites, par le tribunal compétent.

##### Article R 377.

Dans le cas où les travaux se poursuivent en violation du jugement du tribunal ou de la sommation du service chargé de la surveillance et du contrôle de l’occupation du sol ordonnant leur interruption, les sanctions prévues aux articles 80 et 85 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code sont applicables.

##### Article R 378.

Le service chargé de la surveillance et du contrôle de l’occupation du sol comme les comités régionaux et départementaux de surveillance et du contrôle de l’occupation du sol, peuvent procéder, après les formalités d’usage, à la démolition des constructions ci-après ;

* + constructions édifiées sur un terrain occupé sans droit ni titre quelle que soit son importance ;
  + constructions entreprises sans autorisation si les travaux ne dépassent pas le niveau de mur de clôture ou si le bâtiment ne dépasse pas une hauteur de 2 mètres ;
  + constructions de type précaire, genre baraques, cantines, kiosques, etc.

Au cas où une décision de justice, ordonnant la démolition des constructions, n’a pas été exécutée dans les délais imposés, le contrevenant devra rembourser tous les frais engagés, sous forme d’avance, par l’organisme ou la personne qui aura procédé à ladite démolition.

### CHAPITRE II. - ENCOMBREMENTS DE LA VOIE ET DES ESPACES PUBLICS

##### Article R 379.

Les agents ayant en charge la lutte contre les encombrements sont autorisées à faire enlever ou faire disparaître, sans délai ou à l’expiration du délai accordé, les embarras et les nuisances de toute sorte qui se trouvent sur les chemins, les trottoirs, les passages d’eau, les ponts et les cours d’eau, par les personnes qui les ont causés, ou sur leurs refus ou négligence, par toute autre personne qu’ils autorisent à cet effet, aux frais de la personne en défaut.

La personne responsable a le droit de visiter les lieux entre 7 h et 19 h, pour s’assurer que les dispositions du présent règlement sont observées.

La personne responsable peut prendre des photographies ainsi que tout échantillon, qu’elle juge nécessaire afin de s’assurer que les dispositions du présent règlement sont respectées.

Tout occupant des lieux visités est obligé de recevoir la personne mandatée.

##### Article R 380.

En cas d’empiétement dans l’emprise d’une voie, l’Etat ou la collectivité locale concernée peut procéder à l’enlèvement et au dépôt des matériaux dans un site spécialement aménagé à cet effet ou dans tout autre site où les conditions de préservation de ces matériaux sont réunies.

Dans le cas de biens mis sur le carreau qui ont été déposés sur la voie publique, s’il s’avère nécessaire de louer un bâtiment ou un entrepôt dans le but de préserver les objets, le coût de l’opération comprend les coûts réels de location et la main-d’œuvre nécessaire pour enlever les objets qui empiètent sur la voie publique.

Si la personne qui a causé ces embarras ou nuisances n’est pas connue, ils doivent être enlevés aux frais de la collectivité publique.

##### Article R 381.

Toute personne physique qui contrevient à une des dispositions prévues aux articles précités commet une infraction et est passible d’amende conformément à la réglementation en vigueur.

### TITRE III. - DISPOSITIONS FINALES

##### Article R 382.

Est abrogé le décret n°66-1076 du 31 décembre 1966 portant partie réglementaire du Code de l’Urbanisme.

##### Article R 383.

Le Ministre d’Etat, Ministre de l’Intérieur, le Ministre d’Etat, Ministre de l’Economie et des Finances, le Ministre d’Etat, Ministre des Forces Armées, le Ministre d’Etat, Ministre de l’Environnement, des Bassins de Rétention et des Lacs artificiels, le Ministre d’Etat, Ministre de la Coopération internationale, de l’Aménagement du Territoire, des Transports aériens et des Infrastructures, le Ministre d’Etat, Ministre de l’Urbanisme, de l’Habitat et de l’Hydraulique, le Ministre d’Etat, Ministre des Mines, l’Industrie, des PME et de la Transformation des Produits agricoles, le Ministre d’Etat, Ministre de la Fonction publique, de l’Emploi, du Travail et des Organisations professionnelles, le Ministre des Télécommunications, des TICS, des Transports terrestres et Transports ferroviaires, le Ministre des Collectivités locales et de la Décentralisation, le Ministre de la Santé et de la Prévention, le Ministre de l’Artisanat, du Tourisme et des Relations avec le Secteur Privé et le Secteur Informel, le Ministre de l’Assainissement et de l’hygiène publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 30 décembre 2009

Abdoulaye WADE.

Par le Président de la République

Le Premier Ministre, Souleymane Ndéné NDIAYE

## Décret n°96-1130 du 27 décembre 1996 portant application de la loi de transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière de gestion et d'utilisation du domaine privé

**de l'Etat, du domaine public et du domaine national**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution, notamment en ses articles 37 et 65 ;

Vu la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;

Vu la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l’Etat ; Vu le Code des Collectivités locales notamment en son article 35 ;

Vu la loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales;

Vu le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine de l’Etat, en ce qui concerne le domaine privé ;

Vu le décret n° 93-717 du 1er juin 1993 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n° 95-312 16 mars 1995 portant nomination des Ministres, modifié par le décret n° 95- 748 du 12 septembre 1995 ; Vu le décret n° 95-315 du 16 mars 1995 portant répartition des services de l’Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique, entre la présidence de la République, la Primature et les ministères.

Le Conseil d’Etat entendu en sa séance du 19 décembre 1996,

Sur le rapport du Ministre de l’Economie, des Finances et du Plan ;

#### DECRETE

**Article premier.** - Le transfert des compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales prévu par les articles 16 à 27 de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière de gestion et d'utilisation du domaine privé de l'Etat, du domaine public et du domaine national prend effet le 1er janvier 1997.

**Article 2.** - En application des articles 17 et 18 de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 susvisée, l'Etat peut céder aux collectivités locales tout ou partie de ses biens meubles ou immeubles.

L'acte de cession est dressé par le receveur des domaines après avis de la commission de contrôle des opérations domaniales. Il est approuvé par le gouverneur de région, par dérogation à l'alinéa 3 de l'article 24 du décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le domaine privé.

**Article 3.** - Les modalités d'affectation et de désaffectation des immeubles nécessaires aux collectivités locales sont déterminées conformément aux dispositions des articles 4 à 7 du présent décret.

**Article 4.** - La demande d'affectation doit être motivée et comporter l'indication précise de l'utilisation projetée. Elle est accompagnée le cas échéant du programme des travaux de construction et d'aménagement envisagé par la collectivité locale qui demande à bénéficier de l'affectation ainsi que de l'estimation de la dépense qu'entraînera la réalisation de ce programme.

Elle est adressée au Ministre chargé des Domaines et instruite par le Directeur chargé des Domaines qui transmet, accompagnée de son avis, à la commission de contrôle des opérations domaniales.

**Article 5.** - La remise effective d'un immeuble à la collectivité locale affectataire est constatée par un procès-verbal dressé contradictoirement entre le représentant de cette collectivité locale et le représentant de la Direction chargée des Domaines, ainsi que le cas échéant, le représentant de la collectivité locale précédemment détentrice. La remise au service des domaines d'un immeuble désaffecté est constatée par un procès-verbal établi entre le représentant de la collectivité locale détentrice et le représentant de la Direction chargée des Domaines.

Les projets de modifications relatifs à l'utilisation ou à la gestion d'un immeuble affecté au sein d'une même localité, font l'objet d'une demande qui est instruite comme la demande d'affectation.

**Article 6.** - La Direction chargée des Domaines assure le contrôle de l'utilisation des immeubles affectés. A cette fin, les agents de cette direction ayant au moins le grade de contrôleur, ont la possibilité de visiter lesdits immeubles pour s'assurer qu'ils sont utilisés conformément aux dispositions des actes d'affectation.

**Article 7.** - L'affectation, le changement d'affectation et la désaffectation sont prononcés par décret pris sur la proposition du Ministre chargé des Domaines.

**Article 8.** - En application de l'article 25 de la loi n°96-07 du 22 mars 1996, portant transfert de compétence aux régions, aux communes et aux communautés rurales, le maire reçoit les demandes de parcelles de terrain issues des lotissements régulièrement approuvés et les transmet au receveur des domaines pour instruction.

Les demandes sont examinées par la commission d'attribution prévue par l'article 25 de la loi portant transfert de compétences aux collectivités locales. Cette commission présidée par le maire est composée comme suit :

* le receveur des Domaines;
* le chef de service du Cadastre;
* le chef de service de l'Urbanisme,
* le chef des services techniques communaux;
* un conseiller municipal;
* le ou les délégués du ou des quartiers concernés ou limitrophes.

Les fonctions de rapporteur et de secrétaire de la commission sont remplies par le receveur des domaines.

La commission peut s'adjoindre toute personne qualifiée pour éclairer ses décisions.

**Article 9.** - Le procès-verbal, établi à l'issue des travaux de la commission, est soumis à l'approbation du préfet. Il donne lieu à l'établissement d'actes dressés par le service chargé des domaines, conformément aux dispositions de l'article 23 du décret d'application du Code du Domaine de l'Etat.

Dans ces actes où la décision de la commission d'attribution doit être mentionnée, l'Etat est représenté par le receveur des domaines du ressort territorial, par dérogation à l'alinéa 2 de l'article 24 du décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat, en ce qui concerne le domaine privé de l'Etat.

Pour être définitif, lesdits actes doivent être approuvés par le gouverneur de région.

**Article 10.** - En application des articles 20 et 22 de la loi n°96-07 du 22 mars 1996, portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales, le receveur des domaines reçoit et instruit les dossiers de demandes de parcelles de terrain concernant les projets ou opérations sur le domaine public maritime ou le domaine public fluvial, initiés par les personnes physiques, les collectivités locales ou toute autre personne morale.

Le rapport, dressé à cet effet, qui précise les conditions financières et la durée de l'occupation est transmis aux fins de délibérations au conseil régional qui requerra l'avis de la collectivité locale où se situe le projet.

Un arrêté du gouverneur de région approuve les délibérations du conseil régional.

**Article 11.** - Les projets visés à l'article 27 alinéa 2, de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 précitée, doivent présenter un caractère d'intérêt général et s'inscrire dans le cadre du programme de développement économique et social de la région.

**Article 12.** - Des arrêtés du Ministre chargé des Domaines précisent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent décret.

**Article 13.**- Le Ministre de l’Intérieur et le Ministre de l’Economie, des Finances et du Plan sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 27 décembre 1996

Par le Président de la République, Abdou DIOUF

Le Premier Ministre, Habib THIAM

## Décret n°96-1138 du 27 décembre 1996 portant application

**de la loi portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales** en matière d’urbanisme et d’habitat

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution, notamment en ses articles 37, 65 et 90;

Vu la loi n°88-05 du 20 juin 1988 portant Code de l’Urbanisme ;

Vu la loi n°96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités Locales ;

Vu la loi n°96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales ;

Vu le décret n°93-717 du 1er juin 1993 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n°95-312 16 mars 1995 portant nomination des Ministres, modifié par le décret n°95- 748 du 12 septembre 1995 ;

Vu le décret n° 95-315 du 16 mars 1995 portant répartition des services de l’Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique, entre la présidence de la République, la Primature et les ministères ;

Le Conseil d’Etat entendu en sa séance du 20 décembre 1996 ; Sur le rapport du Ministre de l’Urbanisme et de l’Habitat ;

#### DECRETE

**Article premier**. - Le transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d’urbanisme et d’habitat, prévu par les articles 50, 51 et 52 de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 susvisée, prend effet à partir du 1erjanvier 1997.

**Article 2**. - Le conseil régional approuve par délibération les Schémas Directeurs d’Aménagement et d’Urbanisme (SDAU).

La région soutient, dans le cadre de la solidarité régionale, l’action des communes et des communautés rurales en matière d’urbanisme et d’habitat.

**Article 3**. - La commune élabore dans le cadre de son ressort territorial :

* le Plan Directeur d’Urbanisme (PDU) ;
* le Schéma Directeur d’Aménagement et d’Urbanisme (SDAU) ;
* les Plans d’Urbanisme de Détails (PUD) des zones d’extension, d’aménagement concerté de rénovation urbaine et de remembrement.

La commune réalise à l’intérieur du périmètre communal, les lotissements d’extension ou de restructuration.

Le maire délivre, après instruction par le service chargé de l’urbanisme :

* les accords préalables ;
* les permis de construire ;
* les certificats d’urbanisme ;
* les certificats de conformité ;
* les permis de démolir ;
* les permis de coupe et d’abattage d’arbres.

Le maire autorise les installations et travaux divers sur les espaces et les voies publiques relevant de sa compétence.

**Article 4**. - La communauté rurale élabore pour les agglomérations de son ressort territorial, les termes de référence :

* des plans directeurs d’urbanisme (PDU) ;
* des schémas directeurs d’aménagement et d’urbanisme (SDAU) ;
* des plans d’urbanisme de détails (PUD), des zones d’aménagement concerté, de rénovation et de remembrement.

La communauté rurale réalise des lotissements d’extension ou de restructuration.

Le président du conseil rural délivre, après instruction par le service chargé de l’urbanisme :

* les accords préalables ;
* les permis de construire ;
* les certificats d’urbanisme ;
* les certificats de conformité ;
* les permis de démolir.

**Article 5**. - Le contenu des documents d’urbanisme ci-dessus énumérés et les procédures de leur instruction sont précisés par le Code de l’Urbanisme.

**Article 6**. - Conformément à l’article 336 du Code des Collectivités Locales, les actes pris parles collectivités locales, en matière d’urbanisme, pour être exécutoires, sont soumis à l’approbation du représentant de l’Etat.

**Article 7.**- Le Ministre de l’Intérieur, le Ministre de l’Economie, des Finances et du Plan, le Ministre de la Modernisation de l’Etat et le Ministre de l’Urbanisme et de l’Habitat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 27 décembre 1996

Par le Président de la République Abdou DIOUF

Le Premier Ministre Habib THIAM

## Loi n°2009-23 du 08 Juillet 2009

**(Code de la Construction – Partie législative)**

### LIVRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES TITRE PREMIER : CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS CHAPITRE PREMIER : RÈGLES GÉNÉRALES

**SECTION PREMIERE : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS BÂTIMENTS.**

**Article L premier** : La construction est la partie de l’architecture qui concerne l’exécution d’un projet d’ouvrage dans le respect de la stabilité, la solidité et la fiabilité.

Le projet architectural mentionné ci-dessus définit, par des plans et documents écrits, l’implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l’expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions de bâtiments sont soumises à la surveillance et au contrôle de l’Etat quant aux normes de conception et de réalisation, en complément des aspects de conformité, par rapport aux destinations des sols édictées par le Code de l’Urbanisme notamment par l’intégration de celles –ci dans le cadre des plans régionaux et communaux d’aménagement du territoire.

**Article L 2** : Nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit ou apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l’Urbanisme. Cette obligation s’impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l’Etat, aux communes comme aux personnes privées.

Toutefois, pour l’Etat, les services publics, les concessionnaires de services publics et les projets d’utilité publique. Cette autorisation administrative obligatoire est accordée par le ministre chargé de l’Urbanisme. A cet effet, les Maires ou les Présidents du Conseil Rural concernés sont informés.

Les règles générales de construction applicables aux bâtiments, les mesures d’entretien destinées à assurer le respect des règles d’hygiène et de sécurité jusqu’à la destruction desdits bâtiments ainsi que les modalités de justification de l’exécution de cette obligation d’entretien sont fixées par décret.

### SECTION II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES D’HYGIÈNES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS

**Article L 3** : Tout système d’évacuation des eaux usées d’origine domestique et des eaux de ruissellement doit être équipé d’un dispositif établi en conformément aux dispositions du code de l’urbanisme et du code de l’hygiène.

L’entretien des ouvrages notamment jusqu’à l’amont de la boîte à branchement, s’il en existe, incombe aux propriétaires d’immeubles.

La mise en place d’un dispositif empêchant la remontée des odeurs est obligatoire.

**Article L 4** : Nul ne peut élever une habitation, restaurer ou augmenter un bâtiment existant ou encore creuser un puits distant de moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes sans obtenir préalablement une autorisation délivrée par le Maire ou le Président du Conseil Rural.

### SECTION III : DISPOSITIONS POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES

**Article L 5** : Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments servant :

* l’habitation collective ou destinés à abriter des travailleurs ;
* d’édifices publics destinés à la formation, notamment les locaux scolaires, universitaires ;
* et les établissements sanitaires doivent être conformes aux normes de constructions pour l’accès des personnes handicapées.

**Article L 6** : Le permis de construire ne peut être délivré, pour les établissements recevant du public, que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l’article L5 et après avis conforme du Ministre chargé de la Protection Civile.

**Article L 7** : Les travaux qui conduisent à la création, l’aménagement ou la modification d’un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu’après autorisation délivrée par l’autorité administrative qui vérifie la conformité des constructions projetées avec les règles édictées à l’article L 6.

**Article L 8** : L’ouverture d’un établissement recevant du public est subordonnée à une autorisation délivrée par l’autorité administrative chargée de la protection civile, après le contrôle du respect des dispositions de l’article L 5.

### SECTION IV : CARACTÉRISTIQUES ÉNERGÉTIQUES

**Article L 9** : Les caractéristiques énergétiques exigées pour la construction de certains ouvrages ou locaux en raison de leur nature sont déterminées par décret.

**Article L 10** : Les caractéristiques énergétiques fixées par le décret prévu à l’article L 9 peuvent être rendues applicables aux locaux existants qui font l’objet de travaux donnant lieu à autorisation ou déclaration préalable ou réalisés avec l’aide financière de l’Etat, d’une collectivité locale ou d’un organisme assurant une mission de service public.

### SECTION V : CARACTÉRISTIQUES ACOUSTIQUES

**Article L 11** : Les contrats ayant pour objet la construction de bâtiments d’habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d’isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l’article L 19.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l’égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.

**Article L 12** : Des prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques peuvent être imposées aux travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable, ou réalisés avec l’aide de l’Etat, d’une collectivité locale ou d’un organisme assurant une mission de service public, exécutés dans des ouvrages ou locaux existants autres que d’habitation.

### SECTION VI : RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS D’OUVRAGE L’ASSISTANCE ARCHITECTURALE

**SOUS SECTION 1 – RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTIONS D’OUVRAGE**

**Article L 13** : Est réputé constructeur au sens du présent Code :

1. tout architecte, entrepreneur, ingénieur, technicien, bureau d’étude, bureau de contrôle technique ou autre personne intervenant dans la conception, la réalisation ou le contrôle de l’ouvrage et liée au maître de l’ouvrage par un contrat de louage d’ouvrage ou de service ;
2. toute personne qui, bien qu’agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l’ouvrage, accomplit une mission identique à celle prévue par un contrat d’entreprise.

Tout constructeur d’un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l’acquéreur de l’ouvrage, des dommages, même résultant d’un vice du sol, qui en compromettent la solidité et la stabilité.

Cette responsabilité s’étend à toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu’elle a construit ou fait construire.

**Article L 14** : Le mandataire, dont la mission est assimilable à celle d’un locateur d’ouvrage, encourt une responsabilité contractuelle de la même nature que celle des constructeurs en cas de manquement au devoir de conseil ou à l’obligation d’informer, de renseigner ou de contrôler.

La présomption de responsabilité établie à l’article L 13 s’étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d’équipement d’un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d’ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d’équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l’un des ouvrages mentionnés à l’alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s’effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

**Article L 16** : Les autres éléments d’équipement du bâtiment font l’objet d’une garantie de bon fonctionnement d’une durée minimale d’un an à compter de la réception provisoire de l’ouvrage.

**Article L 17** : Le constructeur d’un ouvrage, d’une partie d’ouvrage ou d’un élément d’équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l’avance, est solidairement responsable des obligations visées par les articles L 13, L 15 et L 16 à la charge de celui qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l’ouvrage, la partie d’ouvrage ou l’élément d’équipement considéré.

Est assimilé au constructeur pour l’application du présent article :

* celui qui a importé un ouvrage, une partie d’ouvrage ou un élément d’équipement fabriqué à l’étranger ;
* celui qui l’a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

**Article L 18** : Toute clause d’un contrat qui a pour objet soit d’exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles L 13, L 14, et L 15, soit d’exclure les garanties prévues aux articles L 16 et L 29 ou d’en limiter la portée soit d’écarter ou de limiter la solidarité prévue à l’article L 17 est nulle et non avenue, sauf en cas de force majeure ou de la faute d’un tiers dont la preuve devra être rapportée par le constructeur.

**Article L 19** : La réception provisoire est l’acte par lequel le maître de l’ouvrage déclare accepter l’ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente soit à l’amiable, soit, à défaut, judiciairement.

Elle est, en tout état de cause, établie contradictoirement.

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l’entrepreneur est tenu pendant un délai d’un an à compter de la réception provisoire s’étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l’ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception provisoire, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception provisoire.

Les délais nécessaires à l’exécution des travaux de réparation sont fixés d’un commun accord par le maître de l’ouvrage et l’entrepreneur concerné. En l’absence d’un tel accord ou en cas d’inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l’entrepreneur défaillant.

L’exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d’un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s’étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l’usure normale ou de l’usage.

**Article L 20** : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles L 13 à L 16, est déchargée des responsabilités et garanties décennales pesant sur elle en application du présent code, après dix ans à compter de la réception provisoire des travaux ou, en application de l’article L 16, à l’expiration du délai de garantie de bon fonctionnement ou encore à l’expiration du délai de parfait achèvement visé à l’article L 19.

**Article L 21** : Les dispositions prévues aux articles L 2 et L 9 s’imposent aux personnes qui construisent ou font construire des bâtiments ainsi qu’aux architectes, techniciens, entrepreneurs, tâcherons et artisans et autres personnes responsables de l’exécution de ces constructions.

**Article L 22** : Les architectes, techniciens, entrepreneurs, tâcherons, artisans ou autres personnes responsables de l’exécution de constructions ayant donné lieu postérieurement à la promulgation de la présente loi à une condamnation réprimant les infractions aux règles applicables en matière d’urbanisme et de construction ne sont plus admis, temporairement ou définitivement, à prêter leurs services à l’Etat, aux collectivités locales, ainsi qu’aux établissements publics et organismes relevant de ces collectivités. L’exclusion temporaire ou définitive est prononcée, après avis d’une commission.

Toutes les sociétés de construction de bâtiments, suivant contrat d’entreprise, sont soumises aux dispositions juridiques relatives aux qualifications et classifications des entreprises, entrepreneurs et artisans de bâtiments et des travaux publics.

### SOUS SECTION 2 : - L’ASSISTANCE ARCHITECTURALE

**Article L 23** : Les constructions ou modifications de constructions dispensées de l’obligation de recours à un architecte sont déterminées par décret.

L’assistance architecturale peut être accordée sur sa demande à toute personne physique pour les constructions ou modifications de construction à usage d’habitation de faible importance.

L’importance de ces constructions est fixée par décret. Quelle que soit la forme juridique sous laquelle il exerce, l’architecte est responsable des missions qui lui sont confiées.

L’architecte dont la responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 449 à 452 du Code des obligations civiles et commerciales, est tenu, quelle que soit la forme juridique sous laquelle il exerce, d’être couvert par une assurance souscrite à titre personnel, par lui- même ou par un tiers, employeur ou client, auprès d’une société d’assurance de son choix.

### SECTION VII : CONTRÔLE TECHNIQUE

**Article L 24** : Le contrôle technique sur la faisabilité, la conception, l’exécution, la maintenance et l’état des ouvrages et fournitures dans le domaine de l’énergie, de l’immobilier et du génie civil, ne peut être effectué que par des personnes physiques ou morales préalablement agréées par décret pour l’exercice de cette activité.

**Article L 25** : Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d’être rencontrés dans la réalisation des ouvrages ainsi que pendant leur exploitation.

Le contrôleur technique est une tierce partie indépendante des concepteurs et constructeurs.

Il intervient à la demande du maître de l’ouvrage et donne son avis à ce dernier, aux assureurs et intervenants, sur les problèmes d’ordre technique. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l’ouvrage et la sécurité des personnes.

**Article L 26** : L’activité de contrôle technique prévue à la présente section est incompatible avec l’exercice de toute activité de conception, de maître d’œuvre, de maîtrise d’ouvrage délégué, d’exécution ou d’expertise judiciaire ou d’évacuation immobilière.

**Article L 27** : Le contrôle technique est obligatoire pour les constructions qui, en raison de leur nature ou de leur importance, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes.

Dans tous les cas, il est obligatoire pour les établissements recevant du public et tous bâtiments comportant plus de deux étages.

Les services compétents de l’Etat doivent régulièrement veiller au suivi du respect des normes de sécurité et d’hygiène pour les établissements recevant du public.

### SECTION VIII : ASSURANCE DES TRAVAUX DE BÂTIMENT SOUS-SECTION I : ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ OBLIGATOIRE

**Article L 28** : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles L 13 à L 19, à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l’ouverture de tout chantier, la personne physique ou morale doit être en mesure de justifier qu’elle a souscrit un contrat d’assurance la couvrant pour les responsabilités encourues.

Tout contrat d’assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l’obligation d’assurance.

**Article L 29** : Celui qui fait réaliser pour le compte d’autrui des travaux de bâtiment mentionnés à l’article précédent doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles L 13 et L 15, et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente.

### SOUS-SECTION II : ASSURANCE OBLIGATOIRE TOUS RISQUES ET ASSURANCES DECENNALES

**Article L 30** : Toute personne physique ou morale, qui agissant en qualité de propriétaire de l’ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l’ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l’ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l’article L14, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l’article L13.

Cette assurance prend effet après l’expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l’article L 19. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

* avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d’ouvrage conclu avec l’entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de ses obligations ;
* après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l’entrepreneur n’a pas exécuté ses obligations.

L’assurance tous risques chantier valable pendant la phase de chantier et pendant les opérations de maintenance, garantit, en cours des travaux, les dommages matériels occasionnés accidentellement à l’ouvrage en construction et les biens se trouvant sur le chantier appartenant au maître de l’ouvrage ou qui lui sont confiés. Cette assurance garantit aussi, dans un délai de douze mois après réception provisoire, les dommages accidentels affectant tout ou partie de l’ouvrage consécutif à une négligence, maladresse ou fausse imputables aux intervenants assurés durant leurs visites de maintenance.

Toute entreprise d’assurance agréée conformément au Code des Assurances pour les risques de la construction est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article.

Cette obligation ne s’applique pas à l’Etat lorsqu’il construit pour son propre compte.

**Article L 31** : Dans les cas prévus par les articles L 109 à L 113, les avant derniers et derniers alinéas des articles L 100, L 101, L 102, L 103 et L 104 , les obligations définies aux articles L 32 et L 33 incombent au promoteur immobilier.

### SOUS-SECTION III : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ASSURANCES DE BÂTIMENT

**Article L 32** : Les obligations d’assurance prévues par les articles L 30 et L 31 s’appliquent :

1. aux bâtiments neufs recevant du public ;
2. aux bâtiments anciens ou neufs nécessitant des reprises en sous-œuvre ou des travaux de soutènement d’ouvrage voisins, sur une hauteur supérieure à cinq (5) mètres ;
3. aux opérations de construction et ouvrage soumis à l’obligation de contrôle technique

**Article L 33** : Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L 30 et L 31 doivent être en mesure d’en justifier l’accomplissement notamment en se conformant aux formalités fixées

à cet effet par arrêté conjoint du Ministre chargé des assurances et du Ministre chargé de la Construction.

**Article L 34** : Toute personne assujettie à l’obligation de s’assurer qui, ayant sollicité la souscription d’un contrat auprès d’une entreprise d’assurance dont les statuts n’interdisent pas la prise en charge du risque en cause en raison de sa nature, se voit opposer un refus, peut saisir le Ministère chargé des assurances.

**Article L 35** : Toute entreprise d’assurance qui maintient son refus de garantir un risque dont la prime a été fixée par l’autorité compétente est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur et encourt les sanctions prévues par le Code des Assurances à cet effet.

**Article L 36** : Les victimes des dommages prévus par les sections V, VI, VII et VIII du Chapitre du Titre premier ont la possibilité d’agir directement contre l’assureur du responsable desdits dommages si ce dernier est en règlement judiciaire ou en liquidation de biens.

**Article L 37** : Tout contrat d’assurance souscrit par une personne assujettie à l’obligation d’assurance en vertu de la présente section est, nonobstant toute clause contraire, réputé comporter des garanties au moins équivalentes à celles figurant dans les clauses types fixées par Le Ministre chargé des Assurances.

### SECTION IX : DISPOSITIONS COMMUNES

**Article L 38** : Des décrets fixent les modalités d’application des sections V, VI, VII et VIII du Chapitre premier du Titre premier du Livre premier.

**Article L 39** : A la date d’entrée en vigueur de la présente Loi, les dispositions des articles L 10 à L 20 et L 24 à L 37 s’appliquent aux contrats relatifs aux chantiers dont la déclaration réglementaire d’ouverture est établie après cette date.

### CHAPITRE II : REGLES SPÉCIALES SECTION I : CONSTRUCTIONS EN BORDURE DE VOIE

**Article L 40** : Aucune construction ne peut être élevée en bordure d’une voie publique sans être conforme à l’alignement.

**Article L 41** : L’obligation prévue à l’article L 40 s’applique également aux voies de chemins de fer.

**Article L 42** : Les bâtiments neufs en bordure de la voie publique doivent être construits droit de la base au sommet.

A défaut, le constructeur doit obtenir préalablement une permission de voirie.

La permission est également exigée pour toute construction surplombant la voie publique.

Les ouvrages exécutés sans permission de voirie doivent être démolis, sauf régularisation éventuelle.

### SECTION II : SONDAGES ET TRAVAUX SOUTERRAINS

**Article L 43** : Le sondage, l’ouvrage souterrain et le travail de fouille dont la profondeur dépasse dix mètres en dessous de la surface du sol sont assimilés à des opérations de construction et d’exécution d’un ouvrage. Leur exécution est soumise à une déclaration préalable auprès de la collectivité locale concernée et de l’Administration.

**Article L 44** : Les agents habilités du Ministère chargé des Mines et de la Géologie, ou du Ministère chargé de l’Hydraulique, munis d’un ordre de mission dûment établi, ont accès, quelle que soit la profondeur, à tous sondages, ouvrages souterrains ou travaux de fouilles soit pendant, soit après leur exécution.

Ils peuvent se faire remettre tous échantillons et se faire communiquer tous documents et renseignements d’ordre géologique, géotechnique, hydrologique, chimique ou minier.

Le Président du conseil régional, le maire ou le président du conseil rural dont la collectivité locale est concernée par les fouilles est informé des conclusions des recherches.

Sauf autorisation de l’auteur des travaux, les documents ou renseignements recueillis en application du présent article, ne peuvent être rendus publics ou communiqués à des tiers par l’administration avant l’expiration d’un délai de dix ans à compter de la date à laquelle ils ont été obtenus.

**Article L 45** : Lorsque, par suite de travaux ou d’un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d’habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l’histoire, l’art, l’archéologie ou la numismatique sont mis à jour, le découvreur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l’immeuble où ils ont été découverts sont tenus d’en faire la déclaration immédiate, avant le déplacement desdits objets, au représentant de l’Etat au niveau de la circonscription administrative concernée.

Celui-ci avise le Ministre chargé du Patrimoine historique ou son représentant.

Le propriétaire de l’immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

### SECTION III : SERVITUDES DE MITOYENNETÉ

**Article L 46** : Un propriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives jusqu’à l’axe du mur.

### SECTION IV : SERVITUDES DE VUE

**Article L 47** : L’un des voisins ne peut, sans le consentement de l’autre, réaliser dans le mur mitoyen, une fenêtre ou procéder à une ouverture, même à verre dormant.

**Article L 48** : Le propriétaire d’un mur non mitoyen joignant immédiatement l’immeuble d’autrui peut pratiquer dans ce mur des jours ou ouvertures telles que claustras ou impostes à fer maillé et à verre dormant.

Ces ouvertures doivent être garnies d’un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre d’ouverture au plus et d’un châssis à verre dormant.

**Article L 49** : Les ouvertures telles que claustras, impostes ou jours prévus aux articles L 48 ne peuvent être aménagées qu’à deux mètres dix au-dessus du plancher ou du sol de la chambre à éclairer, si c’est à rez-de-chaussée, et à un mètre quatre-vingt dix au-dessus du plancher, pour les étages supérieurs.

### SECTION V : ANTENNES RÉ-ÉMETTRICES

**Article L 50 :** Lorsque la présence d’une construction, qu’elle soit ou non à usage d’habitation, apporte une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision pour les occupants des bâtiments voisins, son propriétaire ou les locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ne peuvent s’opposer, sous le contrôle de l’Autorité administrative dont relève la Communication, à l’installation de dispositifs de réception ou de réémission propres à établir des conditions de réception satisfaisantes.

### SECTION VI : NUISANCES DUES À CERTAINES ACTIVITÉS

**Article L 51 :** Les dommages causés aux occupants d’un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n’entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l’acte authentique constatant l’aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l’existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s’exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu’elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

### TITRE II : SÉCURITÉ ET PROTECTION DES IMMEUBLES

**CHAPITRE PREMIER : PROTECTION CONTRE L’INCENDIE ET CLASSIFICATION DES MATÉRIAUX**

**Article L 52 :** Un décret fixe les conditions d’utilisation des matériaux de construction en fonction de leur pouvoir calorifique et de leur comportement au feu.

### CHAPITRE II : DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ RELATIVES AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR

**Article L 53 :** Le permis de construire tient lieu d’autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur fixée par décret. Sa délivrance est précédée de l’accord du Ministre chargé de la Protection Civile.

**Article L 54 :** Le permis de construire ne peut être délivré pour les immeubles de grande hauteur que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d’immeubles, que les locaux concernés soient ou non à usage d’habitation.

### CHAPITRE III : PROTECTION CONTRE LES RISQUES D’INCENDIE ET DE PANIQUE DANS LES IMMEUBLES RECEVANT DU PUBLIC

**Article L 55 :** Les dispositions de l’article L 54 s’appliquent aux établissements recevant du public.

**Article L 56 :** Des mesures complémentaires de sauvegarde et de sécurité et des moyens d’évacuation et de défense contre l’incendie peuvent être imposés par décrets aux propriétaires, aux constructeurs et aux exploitants de bâtiments et établissements ouverts au public.

### CHAPITRE IV : SÉCURITÉ DE CERTAINS ÉQUIPEMENTS D’IMMEUBLES PAR DESTINATION

**SECTION UNIQUE : SÉCURITÉ DES ASCENSEURS**

**Article L 57 :** L’installation d’ascenseurs dépourvus de portes de cabine est interdite.

**Article L 58 :** Les cabines d’ascenseurs non pourvues de grille de sécurité extensible ou de porte doivent être munies :

* soit de porte de cabine ;
* soit d’un dispositif de protection susceptible d’assurer un niveau de protection équivalent à celui résultant de la mise en place des portes.

Ces dispositifs doivent être agréés par le Ministre chargé de la Construction et par le Ministre chargé de la Protection Civile.

Tout propriétaire, locataire ou occupant de l’immeuble peut saisir le tribunal compétent statuant en matière de référés afin qu’il ordonne la mise en conformité des ascenseurs avec les dispositions prévues à l’alinéa précédent.

Les modifications apportées doivent préserver l’accessibilité de la cabine à une personne circulant en fauteuil roulant.

Un décret détermine les conditions dans lesquelles, en cas de difficultés techniques graves pour le maintien de l’accessibilité aux handicapés, l’autorité administrative, peut accorder une dérogation aux exigences soit de la sécurité, soit de l’accessibilité, ou accorder un délai supplémentaire pour y satisfaire.

### TITRE III : RAVALEMENT DES IMMEUBLES CHAPITRE UNIQUE : RAVALEMENT DES IMMEUBLES

**Article L 59 :** Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués en tant que de besoin, sur injonction, conformément aux dispositions du Code de l’Urbanisme.

**Article L 60 :** Si, dans les six mois de l’injonction qui lui est faite en application de l’article L 59, le propriétaire n’a pas entrepris les travaux qu’il prévoit, le Maire ou le Président du conseil rural peut prendre un arrêté en vue de les prescrire.

L’arrêté ainsi visé est notifié au propriétaire avec sommation d’avoir à effectuer les travaux dans le délai qu’il détermine et qui ne saurait excéder un an. Cet arrêté est notifié à l’Administration.

**Article L 61 :** La procédure prévue à l’article L 60 est également applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l’injonction, n’ont pas été terminés dans l’année qui la suit. L’arrêté municipal est de même notifié au propriétaire, avec sommation de terminer les travaux dans le délai qu’il détermine.

**Article L 62 :** Dans le cas où les travaux n’ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation délivrée en application des dispositions qui précédent, le Maire ou le Président du Conseil rural peut, sur autorisation du Président du tribunal compétent statuant en matière de référés, les faire exécuter d’office aux frais du propriétaire.

### LIVRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTEURS

**TITRE PREMIER : REGIME APPLICABLE AUX SOCIÈTÉS DE CONSTRUCTION**

### CHAPITRE PREMIER : SOCIÉTÉS CIVILES CONSTITUÉES EN VUE DE LA VENTE D’IMMEUBLES

**Article L 63 :** Les sociétés civiles dont l’objet est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions sont régies par l’Acte Uniforme de l’OHADA (portant sur les sociétés commerciales) et par les dispositions du présent chapitre.

Les immeubles construits par elles ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci sous peine de nullité de l’attribution.

**Article L 64 :** Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu’après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles L 126 et L 127, qu’après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n’a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d’assurance qui garantit la responsabilité de celle- ci, si le créancier n’a pas été indemnisé.

**Article L 65 :** Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l’accomplissement de l’objet social dans les proportions prévues à l’article L 64, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l’exécution de contrats de vente à terme ou en l’état futur d’achèvement déjà conclus ou à l’achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n’est pas susceptible de division.

Si un associé n’a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l’assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l’assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l’encontre desquels la mise en vente est à l’ordre du jour de l’assemblée générale ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l’associé défaillant et à ses risques. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l’associé défaillant envers la société. Ce privilège l’emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n’est opposable ni à la société ni à l’adjudicataire des droits sociaux.

### CHAPITRE II : SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L’ATTRIBUTION D’IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISES

**SECTION I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Article L 66 :** Les sociétés ayant pour objet la construction ou l’acquisition d’immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi relative à la copropriété des immeubles bâtis, même si elles n’ont pas pour but de partager un bénéfice.

L’objet de ces sociétés comprend la gestion et l’entretien des immeubles jusqu’à la mise en place d’une organisation différente.

**Article L 67 :** Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l’immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives. S’il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d’eux l’un des lots définis par l’état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

Un règlement détermine la destination des parties réservées à l’usage exclusif de chaque associé, et, s’il y a lieu, celle des parties communes affectées à l’usage de tous les associés ou de plusieurs d’entre eux. Si l’attribution en propriété d’une ou plusieurs fractions de l’immeuble doit s’effectuer suivant les dispositions de la loi relative à la copropriété des immeubles bâtis, le règlement est établi en conformité de cette loi. Lorsque l’attribution est exclusive de son application, le règlement doit organiser la gestion collective des services et des éléments d’équipements communs s’il en est prévu.

Le règlement ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l’immeuble, par ses caractères ou par sa situation.

L’état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction, ou, s’il s’agit d’une société d’acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

**Article L 68 :** Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l’acquisition, la construction ou l’aménagement de l’immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital.

Toutefois, il peut être stipulé que les dépenses entraînées pour l’acquisition du terrain seront réparties entre les associés au prorata de la valeur de la partie dont ils ont la jouissance exclusive par rapport à la valeur globale du terrain.

**Article L 69 :** L’associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l’article L 68 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l’immeuble à laquelle il a droit, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l’attribution en propriété de ladite fraction.

Les droits sociaux appartenant à l’associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l’assemblée générale prise à la

majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l’encontre desquels la mise en vente est à l’ordre du jour de l’assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

Cette mise en vente est notifiée à l’associé. Si l’associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l’immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément.

La vente aura lieu pour le compte et aux risques de l’associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l’adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l’emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n’est opposable ni à la société ni à l’adjudicataire des droits sociaux.

**Article L 70 :** Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l’ensemble telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d’utilisation des biens appréciées au jour de l’affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

Si les statuts contiennent la clause prévue au deuxième alinéa de l’article L 68, les associés devront contribuer aux dépenses entraînées par l’acquisition du terrain, d’une part, et à celles afférentes aux travaux de construction, d’autre part, en proportion de la valeur des droits de chacun d’eux sur le sol et dans les ouvrages.

Si les obligations auxquelles un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l’article L 68 excèdent de plus du quart la contribution qui lui incombe en vertu du présent article, l’intéressé peut réclamer le remboursement de l’excédent à celui ou ceux de ses coassociés que la répartition incriminée a avantagés, mais à concurrence seulement des sommes que chacun d’eux s’est ainsi trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

Si les obligations auxquelles un associé est tenu envers la société en vertu de l’article L 68 sont inférieures de plus du quart à la contribution qui incombe à cet associé selon le présent article, tout autre associé peut réclamer, à celui qui est avantagé, les versements dont il s’est trouvé dispensé.

Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l’organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.

Les dispositions du présent article peuvent être invoquées, même après la dissolution de la société, à l’encontre de tous ceux qui ont eu la qualité d’associé avant l’approbation définitive des comptes de l’opération de construction, d’acquisition ou d’aménagement, mais seulement avant l’expiration d’un délai de deux ans à compter de la dissolution de la société ou du retrait de l’associé.

**Article L 71 :** Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d’équipement communs ainsi qu’à celles relatives à la conservation, à l’entretien et à l’administration des parties communes, s’il en existe, dans les conditions prévues par la loi.

Le règlement prévu à l’article L 67 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indiquera les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

Les dispositions de l’article L 69 sont applicables à l’exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

Un associé peut demander au tribunal compétent du lieu de la situation de l’immeuble la révision, pour l’avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d’un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d’un quart, dans l’une ou l’autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d’une répartition conforme à l’alinéa premier. Si l’action en justice est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition.

Pour les décisions concernant la gestion ou l’entretien de l’immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu’entraînera l’exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l’article L 67 ci-dessus met à la charge de certains associés seulement les dépenses d’entretien d’une partie de l’immeuble ou celles d’entretien et de fonctionnement d’un élément d’équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d’eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

**Article L 72 :** La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

* par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l’objet social ;
* par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s’il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l’engagement de la société est strictement limité aux parties divises et indivises de l’immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

La saisie du gage vaut retrait de l’associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

**Article L 73 :** Le cessionnaire n’est tenu des dettes du cédant à l’égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l’acte de cession ou à ses annexes. Le cédant n’est dégagé de ses obligations personnelles à l’égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti.

**Article L 74 :** La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci ne prévoient que des attributions en jouissance, être décidée par l’assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix. L’assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

Ce partage ne peut intervenir qu’après décision définitive sur les comptes de l’opération de construction dans les conditions prévues à l’antépénultième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d’immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l’état descriptif de division.

**Article L 74 bis :** Dans le cas où la succession d’un associé n’est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n’entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la donation. Les associés qui n’ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l’article L 69, prétendre à aucune attribution tant qu’ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l’approuver ou le contester en la forme authentique.

Les associés qui contestent alors le partage disposent d’un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal compétent du siège social. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

Sauf si les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d’une société d’acquisition. Sous la même réserve, un associé peut, de même, se retirer d’une société de construction, dés qu’une assemblée générale a constaté l’achèvement de l’immeuble, sa conformité avec les énonciations de l’état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l’opération de construction. A défaut de vote de l’assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal compétent du lieu de la situation de l’immeuble de procéder aux constatations et décisions susvisées. Le retrait est constaté par acte authentique signé par l’associé qui se retire et un représentant de l’organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance du président du tribunal compétent, lequel est saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés. Les retraits entraînent de plein droit l’annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L’organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

Ces dispositions demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l’organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

**Article L 74 ter :** Pour l’application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l’immeuble social, à moins qu’il n’ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu de la situation de l’immeuble.

Sauf l’effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l’encontre de ces ayants cause, qu’après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

### SECTION II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SOCIÉTÉS AYANT POUR OBJET LA CONSTRUCTION D’IMMEUBLES À USAGE D’HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL ET D’HABITATION

**Article L 75 :** Les sociétés qui ont pour objet la construction d’un immeuble à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation sont tenues :

* soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;
* soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l’article L 102. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s’apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l’article L 95.

Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l’approbation par l’assemblée générale de l’écrit comportant les énonciations exigées par l’article L 102, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d’effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible. Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle au versement par les associés souscripteurs du capital initial des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l’achat du terrain. Lorsque de tels versements ont été effectués, les parts ou actions ne peuvent être cédées volontairement avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l’approbation de l’écrit susvisé, si ce n’est entre associés.

**Article L 76 :** La cession de parts peut être précédée d’un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d’un dépôt de garantie, un associé s’engage à céder ses parts à un cessionnaire moyennant un prix fixé dans ledit contrat.

Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d’exécution des travaux et aux conditions financières de l’opération.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu’à la conclusion du contrat de cession. Ils sont restitués dans le délai de trois mois au déposant si le contrat n’est pas conclu ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

Toute autre promesse d’achat ou de cession de parts est nulle.

### CHAPITRE III : COOPÉRATIVES D’HABITAT ET DE CONSTRUCTION

**Article L 77 :** Les coopératives d’habitat et de construction, constituées conformément aux dispositions législatives en vigueur, ayant pour objet la construction d’un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d’un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation destinés à être attribués ou vendus aux membres sont des organisations à capital et à personnel variables.

L’objet de ces coopératives comprend, en outre, la gestion et l’entretien des immeubles jusqu’à la mise en place d’une organisation différente.

**Article L 78 :** Chaque coopérative d’habitat et de construction doit limiter son objet à l’édification d’immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches.

**Article L 79 :** Une coopérative d’habitat et de construction ne peut confier à un tiers la réalisation de son programme de construction qu’en vertu d’un contrat de promotion immobilière conforme aux prescriptions des dispositions du Titre II du présent Livre.

**Article L 80 :** Une coopérative d’habitat et de construction ne peut entreprendre aucune tranche du programme prévu par les statuts que si le nombre des membres est au moins égal à 20% du nombre total de logements et de locaux à usage commercial ou professionnel à construire dans la tranche considérée, et si le financement de la construction des lots non souscrits compris dans l’ensemble du programme, ainsi que leur souscription, sont garantis.

Les membres souscrivant plus de deux logements ou plus d’un local à usage commercial ou professionnel sont également tenus de fournir la garantie de financement prévue à l’alinéa précédent.

La construction d’un appartement ou d’un pavillon témoin n’est pas considérée comme entraînant l’application des conditions fixées au premier alinéa du présent article.

**Article L 81 :** Le transfert de propriété par la coopérative à un membre, s’il résulte d’une convention distincte du contrat de société, s’opère conformément aux dispositions de l’article L 124.

Si la coopérative n’a pas confié à un promoteur immobilier la réalisation de son programme de construction, la conclusion d’un tel contrat est obligatoire. Ce contrat doit, en outre, être conforme aux dispositions de l’article L 84.

**Article L 82 :** Si les droits privatifs des membres sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l’attribution d’un lot, la coopérative est tenue :

* soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;
* soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à son représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l’article L 102. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s’apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l’article L 95.

**Article L 83 :** Avant le commencement des travaux, l’assemblée générale extraordinaire doit en approuver les conditions techniques et financières d’exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d’eux.

L’assemblée générale a seule le pouvoir d’approuver et de modifier les statuts, et de réduire l’importance du programme dans le cas où celui-ci doit être réalisé par tranches, à condition que cette réduction ne porte que sur des lots non souscrits.

La majorité requise pour la validité des délibérations prévues au présent article est des deux tiers au moins du nombre total des membres.

**Article L 84 :** Le contrat de vente en l’état futur d’achèvement prévu à l’article L 124 doit être conclu par acte authentique et préciser :

* 1. la description de l’immeuble ou de la partie de l’immeuble vendue ;
  2. son prix prévisionnel et les modalités de paiement de celui-ci ;
  3. le délai de livraison ;
  4. s’il y a lieu, les garanties et les moyens de financement prévus à l’article L 80. Il doit comporter, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l’immeuble.

S’il y a un règlement de copropriété, le texte en est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

L’inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l’acquéreur et avant l’achèvement des travaux.

**Article L 85 :** Une coopérative ne peut exiger ni accepter d’un membre, sous quelque forme que ce soit, aucun versement ou remise autres que ceux nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l’achat du terrain, avant les décisions de l’assemblée générale

prévues à l’alinéa premier de l’article L 96, ni avant la signature du contrat de vente, ni avant la date à laquelle la créance de la société sur l’associé est exigible.

Toutefois, le prix du terrain peut être déposé par le vendeur en compte courant ouvert à son nom dans les livres de la coopérative.

La coopérative peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la coopérative nécessaires à la réalisation de l’objet social.

La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l’engagement de la coopérative est strictement limité aux parties divises et indivises de l’immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

**Article L 86 :** Si les droits privatifs des membres sont représentés par des parts sociales donnant vocation à l’attribution d’un lot, chaque membre ne peut prétendre à la propriété du lot qui lui est destiné qu’après avoir versé à la coopérative les sommes nécessaires à la réalisation de l’objet social, proportionnellement à la valeur de son lot par rapport à la valeur de l’ensemble.

Si un membre ne satisfait pas à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la coopérative fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l’assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Toutefois, et nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts sociales détenues par les membres à l’encontre desquels la mise en vente est à l’ordre du jour de l’assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte du membre défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes du membre défaillant envers la coopérative. Ce privilège l’emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts sociales vendues par application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n’est opposable ni à la coopérative ni à l’adjudicataire des droits sociaux.

**Article L 87 :** Du commencement des travaux jusqu’à l’achèvement de l’opération de construction, la démission d’un membre est subordonnée à une autorisation de l’assemblée générale ordinaire. Si le membre démissionnaire présente un nouveau membre solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime.

L’assemblée générale n’est pas tenue d’accepter comme membre la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne.

En cas de refus injustifié, la démission peut être autorisée par le tribunal saisi dans le délai d’un mois à compter de la notification du refus, si la médiation de l’autorité de contrôle est restée infructueuse.

L’exclusion d’un membre ne peut être prononcée par l’assemblée générale ordinaire que pour un motif sérieux et légitime et sous réserve du recours de l’intéressé devant le tribunal compétent du lieu de la situation de l’immeuble, après médiation infructueuse de l’autorité de contrôle, dans le

délai d’un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement sera exécutoire par provision. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu à l’article L 86, alinéa 2.

La démission ou l’exclusion d’un membre entraîne de plein droit la résolution du contrat de vente passé conformément à l’article L 124. Toutefois, cette résolution est inopposable aux tiers qui, avec le consentement de la coopérative, ont acquis des sûretés réelles du membre sur les biens faisant l’objet du contrat résolu et ont régulièrement publié ces sûretés. Les sommes versées par ce membre, tant au titre de la libération de ses parts sociales qu’au titre du contrat de vente de l’immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à ce membre, après déduction des charges et frais occasionnés à la coopérative par la démission ou l’exclusion du membre. L’appréciation du montant à rembourser peut faire l’objet d’une évaluation forfaitaire.

En cas de démission ou d’exclusion d’un membre, les autres membres sont tenus, jusqu’à son remplacement, de toutes ses obligations à l’égard de la coopérative proportionnellement à la valeur de leur lot par rapport à la valeur de l’ensemble.

Pendant l’opération de construction, les droits sociaux ne peuvent faire l’objet d’aucune cession volontaire entre vifs à titre onéreux. Il en est de même, le cas échéant, des droits de toute nature résultant de ventes en état futur d’achèvement ou à terme.

**Article L 88 :** Dans le cas visé à l’article L 86, tout membre peut se retirer de la coopérative et obtenir l’attribution en propriété de son lot, lorsque l’assemblée générale ordinaire a constaté l’achèvement de l’opération de construction ainsi que la conformité du ou des immeubles au programme et qu’elle a statué sur les comptes définitifs. A défaut, tout membre peut demander au tribunal compétent, après médiation infructueuse de l’Autorité de contrôle, de constater cet achèvement et de statuer sur lesdits comptes.

**Article L 89 :** Chaque membre ne dispose que d’une voix quel que soit le prix de revient de son lot par rapport au prix de revient de l’ensemble quand il y a lieu de décider une exclusion ou d’autoriser une démission.

### CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES COMMUNES AUX SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L’ATTRIBUTION D’IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISES ET AUX COOPÉRATIVES D’HABITAT ET DE CONSTRUCTION

**SECTION UNIQUE : SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION ET COOPÉRATIVE D’HABITAT ET DE CONSTRUCTION POURSUIVANT PLUSIEURS PROGRAMMES**

**Article L 90 :** Lorsqu’une société ou une coopérative mentionnée respectivement aux articles L 66 et L 77 ne poursuit pas simultanément la construction de l’ensemble des logements répondant à son objet, ses statuts peuvent prévoir que les appels de fonds supplémentaires nécessaires pour la réalisation de chaque programme, y compris la participation à toutes dépenses d’intérêt commun, seront répartis entre les seuls associés ou membres ayant vocation aux logements construits dans le cadre de chacun desdits programmes.

**Article L 91 :** A défaut de dispositions statutaires, une assemblée spéciale des membres ou associés dont les parts sociales ou actions donnent vocation à l’attribution de logements compris dans un même programme, convoqués, soit par le conseil d’administration ou la gérance de la société, soit par l’associé le plus diligent ou le quart des membres de la coopérative, peut décider, sous réserve

des dispositions des alinéas suivants, que les appels de fonds visés à l’article précédent seront répartis comme indiqué audit article.

L’assemblée spéciale ne statue valablement que si les deux tiers au moins des membres ou associés ayant vocation aux logements compris dans le programme sont présents ou représentés.

Les décisions sont prises à la majorité des voix, pour les sociétés et des deux tiers pour les coopératives, chaque associé ou membre disposant du nombre de voix qui lui est attribué par les statuts de la société ou de la coopérative.

En outre, les décisions de l’assemblée spéciale doivent, pour être valables, être approuvées par une assemblée générale extraordinaire de tous les associés ou membres statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications statutaires. Cette assemblée est réunie par le conseil d’administration ou la gérance de la société dans le délai d’un mois à compter de l’assemblée spéciale; elle apporte aux statuts des modifications correspondantes.

La répartition entre les divers associés ou membres de leurs créances ou dettes à l’égard de la société ou de la coopérative est effectuée par le conseil d’administration ou la gérance de la société. Cette répartition ne devient définitive qu’après avoir été approuvée par une assemblée générale ordinaire des associés ou membres, qui doivent être réunie par le conseil d’administration ou la gérance dans le délai d’un an à compter de l’assemblée générale extraordinaire prévue au troisième alinéa du présent article.

**Article L 92 :** Les membres des sociétés ou coopératives visées aux articles L 90 et L 91, dont les parts ou actions donnent vocation à l’attribution de logements compris dans un même programme, peuvent, réunis en assemblée spéciale convoquée et statuant dans les conditions définies à l’article L 105, demander la convocation d’une assemblée générale extraordinaire de tous les associés ou membres à l’effet de décider :

* soit la dissolution de la société ou de la coopérative et la dévolution de son actif à plusieurs sociétés ou coopératives nouvelles constituées conformément aux dispositions de l’article L 66 et de l’article L 77 ;
* soit l’apport d’un ou plusieurs éléments d’actif à une ou plusieurs sociétés ou coopératives constituées comme il est dit ci-dessus.

Dans ce cas, l’assemblée générale doit être réunie par le conseil d’administration ou la gérance de la coopérative ou de la société dans le délai d’un mois à compter de l’assemblée spéciale. Cette assemblée générale statue dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications statutaires.

**Article L 93 :** Les sociétés et les coopératives nouvelles prennent en charge l’intégralité du passif correspondant aux divers éléments d’actif de la société ou la coopérative ancienne qui leur est dévolu ou apporté. Elles sont réputées, chacune en ce qui la concerne, avoir le même objet que la société ou la coopérative anciennes dont elles assurent la continuation.

Dans le partage des titres ou parts sociales reçus par la société ou la coopérative anciennes, les associés ou membres reçoivent les actions ou parts sociales des sociétés ou coopératives nouvelles correspondant au logement auquel ils avaient vocation.

Si le capital d’une ou plusieurs sociétés ou coopératives nouvelles est divisé en actions ou parts sociales, les actions ou parts sociales d’apport attribuées à la société ou la coopérative anciennes sont immédiatement négociables, même si le capital de la société ancienne ou de la coopérative ancienne n’est pas divisé en actions ou parts sociales, ou si elles ont moins de deux ans d’existence.

**Article L 94 :** Lorsque les projets d’aménagement des ensembles d’habitations entrepris ou réalisés par la société ou coopérative d’habitat et de construction comportent des ouvrages d’intérêt commun à plusieurs des sociétés ou coopératives nouvelles, la société ou la coopérative anciennes ne peuvent être dissoutes qu’après qu’une association de copropriétaires eut été établie par un règlement de copropriété ou qu’une association ait été constituée pour assurer l’entretien et, le cas échéant, l’exécution desdits ouvrages.

### TITRE II : PROMOTION IMMOBILIÈRE CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Article L 95 :** Le contrat de promotion immobilière est un mandat d’intérêt commun par lequel une personne dite "Promoteur immobilier" s’oblige envers le maître d’un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats d’entreprise, à la réalisation d’un programme de construction d’un ou de plusieurs édifices ainsi qu’à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

Ce promoteur est garant de l’exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l’ouvrage. Il est notamment tenu des obligations résultant des articles L 15 à L 18.

Si le promoteur s’engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d’un entrepreneur.

**Article L 96 :** Le contrat emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d’accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l’ouvrage, tous les actes qu’exige la réalisation du programme.

Toutefois, le promoteur n’engage le maître de l’ouvrage, par les emprunts qu’il contracte ou par les actes de disposition qu’il passe, qu’en vertu d’un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.

Le maître de l’ouvrage est tenu d’exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention.

**Article L 97 :** Si avant l’achèvement du programme, le maître de l’ouvrage cède les droits qu’il a sur celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, activement et passivement, dans l’ensemble du contrat. Le cédant est garant de l’exécution des obligations mises à la charge du maître de l’ouvrage par le contrat cédé.

Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

Le promoteur ne peut se substituer à un tiers dans l’exécution des obligations qu’il a contractées envers le maître de l’ouvrage sans l’accord de celui-ci.

Le contrat de promotion immobilière n’est opposable aux tiers que s’il est annoncé dans le dossier de demande d’agrément du programme.

**Article L 98 :** La mission du promoteur ne s’achève à la livraison de l’ouvrage que si les comptes de construction ont été définitivement arrêtés entre le maître de l’ouvrage et le promoteur, le tout sans préjudice des actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l’ouvrage contre le promoteur.

**Article L 99 :** Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens n’entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

### CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE POUR LA CONSTRUCTION D’IMMEUBLES À USAGE D’HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL ET D’HABITATION

**Article L 100 :** Tout contrat par lequel une personne s’oblige envers le maître de l’ouvrage à faire procéder à la construction d’un immeuble d’habitation ou d’un immeuble à usage professionnel et d’habitation, en une qualité autre que celle de vendeur, est soumis aux règles des articles L 92 à L 99, ainsi qu’à celles du présent chapitre.

Les dispositions du premier alinéa du présent article ne sont pas obligatoires lorsque le maître d’ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou une société autre que celles mentionnées aux chapitres II et III du titre Ier du présent livre faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d’habitation.

**Article L 101 :** Les dispositions du premier alinéa de l’article L 92 ne sont pas obligatoires lorsque la personne qui s’oblige envers le maître de l’ouvrage n’accomplit que les opérations administratives prévues à l’article L 92.

Les sociétés visées aux chapitres Ier, II et III du titre précédent qui, lors de l’achat d’une fraction de terrain sur lequel elles construiront, s’obligent à l’égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur.

Dans le cas prévu à l’alinéa précédent, les obligations contractées par la société à l’égard du vendeur sont garanties par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion ou, s’il y a lieu, par son représentant légal ou statutaire assumant les obligations du promoteur.

**Article L 102 :** Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations qui suivent :

1. la situation et la contenance du terrain sur lequel doit être édifié le bâtiment ;
2. la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;
3. les devis descriptifs et les conditions d’exécution techniques des travaux ;
4. le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ; si un poste pour imprévu est inclus dans le prix et si le contrat ne subordonne pas l’utilisation des sommes correspondantes à un accord préalable du maître de l’ouvrage, le promoteur doit, en fin d’opération, restituer à ce dernier la totalité des sommes qui auraient été appelées et dont il ne peut pas justifier avoir eu besoin pour exécuter sa mission ;
5. les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l’avancement des travaux ;
6. la rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours ;
7. le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;
8. la garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou une partie de l’ensemble des opérations à réaliser.

Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser.

L’inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l’ouvrage et jusqu’à l’achèvement des travaux.

Elle entraîne l’inopposabilité au maître de l’ouvrage des contrats passés par le promoteur.

**Article L 103 :** Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement mises à la charge du maître de l’ouvrage par le contrat ne produisent effet qu’un mois après mise en demeure restée infructueuse.

Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti.

**Article L 104 :** Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger ni même accepter du maître de l’ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d’effets de commerce. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

**Article L 105 :** Les organismes d’habitations à loyer modéré et les sociétés d’économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au h de l’article L 102 quand ils agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière, ou par l’écrit prévu aux articles L 75 et L 82.

### TITRE III : REGIME APPLICABLE A LA CONSTRUCTION D’UNE MAISON INDIVIDUELLE.

**Article L 106 :** Toute personne qui se charge de la construction d’un immeuble à usage d’habitation ou d’un immeuble à usage professionnel et d’habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l’ouvrage doit conclure avec le maître de l’ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l’article L 108.

Cette obligation est également imposée :

1. à toute personne qui se charge de la construction d’un tel immeuble à la suite d’un démarchage à domicile ou d’une publicité faits pour le compte de cette personne;
2. à toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d’un tel immeuble, pour son compte, au moyen des procédés visés à l’alinéa précédent.

Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l’ouvrage au sens de l’article L 13.

**Article L 107 :** Le contrat visé à l’article L 106 doit comporter les énonciations suivantes :

1. la désignation du terrain destiné à l’implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l’ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;
2. l’affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre Ier et du Code de l’Urbanisme ;
3. la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d’adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers, s’il y a lieu, et tous les travaux d’équipement intérieur ou extérieur indispensables à l’implantation et à l’utilisation de l’immeuble ;
4. le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s’il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l’ouvrage se réserve l’exécution en précisant :
   * d’une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s’il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, et qui comporte la rémunération

de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison ;

* + d’autre part, le coût des travaux dont le maître de l’ouvrage se réserve l’exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l’objet, de la part du maître de l’ouvrage, d’une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ;

1. les modalités de règlement en fonction de l’état d’avancement des travaux ;
2. l’indication que le maître de l’ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application des articles L 22 et suivants lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d’un contrat d’assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;
3. l’indication de l’obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;
4. la date d’ouverture du chantier, le délai d’exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;
5. la référence de l’assurance de dommages souscrite par le maître de l’ouvrage ou le constructeur.

**Article L 108 :** Dans le contrat visé à l’article L 107, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

1. d’admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu’elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;
2. de décharger le constructeur de son obligation d’exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;
3. de subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l’ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;
4. d’interdire au maître de l’ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

**Article L 109** : Dans le cas prévu à l’article L 108, le constructeur est tenu d’exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l’ouvrage s’est réservé l’exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l’ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

**Article L 110** : Le maître de l’ouvrage peut, par lettre dans les huit jours qui suivent la remise des clefs consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu’il n’avait pas signalés lors de la réception afin qu’il y soit remédié dans le cadre de l’exécution du contrat.

La disposition prévue à l’alinéa précédent ne s’applique pas quand le maître de l’ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité en application des articles L 21 et suivants ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d’un contrat d’assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

**Article L 111 :** Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l’article L 108 qui doivent y figurer au moment où l’acte lui est transmis et ne peut débloquer les fonds s’il n’a pas communication de l’attestation de garantie de livraison.

Dans le cas de défaillance du constructeur, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d’un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux

différents stades de la construction d’après l’état d’avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l’exécution d’une clause irrégulière du contrat.

**Article L 112 :** Au cas où le contrat définit à l’article L 106 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu’en fonction de la variation de l’indice des différents corps d’état du bâtiment publié par le Bulletin de la Commission d’Officialisation des Prix (B.C.O.P), mesurant l’évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment.

### TITRE IV : DES BAUX A CONSTRUCTION ET À RÉHABILITATION CHAPITRE PREMIER : DU BAIL À CONSTRUCTION

**Article L 113 :** Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s’engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d’entretien pendant toute la durée du bail. Le bail à construction est consenti par celui ou ceux qui ont le droit d’aliéner et dans les mêmes conditions et formes.

Il est conclu conformément à la réglementation en vigueur.

**Article L 114 :** Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut d’une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.

**Article L 115 :** Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué, il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu’à l’achèvement de l’ensemble des constructions que le preneur s’est engagé à édifier en application de l’article L

113.

Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

**Article L 116 :** Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu’au terrain.

Il est tenu du maintien des constructions en bon état d’entretien et des réparations de toute nature. Il n’est pas obligé de reconstruire les bâtiments s’ils ont péri par cas fortuit ou force majeure ou, s’agissant des bâtiments existant au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur audit bail. Il répond de l’incendie des bâtiments existants et de ceux qu’il a édifiés.

Sauf stipulation contraire du bail, il peut démolir, en vue de les reconstruire, les bâtiments existants.

**Article L 117 :** Les servitudes passives, autres que celles mentionnées au troisième alinéa de l’article L 115, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d’occupation de toute nature portant sur les constructions, s’éteignent à l’expiration du bail.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques mentionnés au précédent alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l’acte ou de la convention la constatant, ne s’éteignent qu’à la date primitivement convenue pour l’expiration du bail.

**Article L 118 :** Si pendant la durée du bail, les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation peut, à la demande de l’une ou l’autre partie, être prononcée par décision judiciaire, qui statue également sur les indemnités qui pourraient être dues.

### CHAPITRE II : DU BAIL À RÉHABILITATION

**Article L 119 :** Est qualifié de bail à réhabilitation et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel, soit un organisme d’habitations à loyer modéré, soit une société d’économie mixte dont l’objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité locale, soit un organisme dont l’un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le Ministre chargé de l’Habitat s’engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d’amélioration sur l’immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d’entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d’habitation ou à usage professionnel ou de service pendant la durée du bail.

Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le bail à réhabilitation est consenti par celui ou ceux qui ont le droit d’aliéner et dans les mêmes conditions et formes que l’aliénation. Il est conclu conformément à la réglementation en vigueur.

**Article L 120 :** Le preneur est titulaire d’un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce droit est cessible nonobstant toute convention contraire. La cession ne peut être consentie qu’à l’un des organismes mentionnés au premier alinéa de l’article L 119, avec l’accord du bailleur. Le droit ne peut être cédé que s’il porte sur la totalité de l’immeuble loué. Le cédant demeure garant de l’exécution du bail par le cessionnaire.

**Article L 121 :** Six mois avant la date d’expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l’expiration du bail à réhabilitation, d’offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L’occupant qui n’a pas conclu de contrat de location ou accepté l’offre de relogement est déchu de tout titre d’occupation sur le logement à l’expiration du bail à réhabilitation. Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer l’immeuble au bailleur libre de location et d’occupation.

### TITRE VI : DES VENTES D’IMMEUBLES À CONSTRUIRE

**Article L 122 :** La vente d’immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s’oblige à édifier et à céder un immeuble dans un délai et dans des conditions déterminés par le contrat.

Elle peut être conclue à terme ou en l’état futur d’achèvement.

**Article L 123 :** La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s’engage à livrer l’immeuble à son achèvement, l’acheteur s’engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s’opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l’achèvement de l’immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.

**Article L 124 :** La vente en l’état futur d’achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l’acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes.

Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l’acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l’acquéreur est tenu d’en payer le prix à mesure de l’avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l’ouvrage jusqu’à la réception des travaux.

**Article L 125 :** La cession par l’acquéreur des droits qu’il tient d’une vente d’immeubles à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l’acquéreur envers le vendeur.

Si la vente a été assortie d’un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

Ces dispositions s’appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

**Article L 126 :** Le vendeur d’un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l’expiration d’un délai d’un mois après la prise de possession par l’acquéreur, des vices de construction alors apparents.

Il n’y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s’oblige à réparer le vice.

**Article L 127 :** Le vendeur d’un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs, tâcherons, artisans et autres personnes liées au maître de l’ouvrage par un contrat d’entreprise sont eux-mêmes tenus, en application des articles L 15 à L 18.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l’immeuble.

Il n’y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s’oblige à réparer les dommages définis aux articles L 15 et L 17 et à assumer la garantie prévue à l’article L 18.

**Article L 128 :** L’action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l’acquéreur dans un délai fixé par décret suivant la nature des vices rédhibitoires et l’usage du lieu où la vente a été faite.

Dans le cas prévu par l’article L 126, l’action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l’année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents.

**Article L 129 :** Dans le cas de vente d’un immeuble à construire conclue à terme conformément à l’article L 123, le privilège du vendeur ou celui du prêteur de deniers prend rang à la date de l’acte de vente si l’inscription est prise avant l’expiration d’un délai de deux mois à compter de la constatation par acte authentique de l’achèvement de l’immeuble.

**Article L 130 :** Lorsque l’un quelconque des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou en l’état futur d’achèvement, la vente, après achèvement, d’un local compris dans cet immeuble est assujettie aux dispositions de l’article L 127.

Toutefois, l’action éventuellement née en application dudit article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu’à l’encontre du vendeur originaire.

**Article L 131 :** Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d’un immeuble ou d’une partie d’immeuble ou d’une partie d’immeuble à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation et comportant l’obligation pour l’acheteur d’effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l’achèvement de la construction doit, à peine de nullité, être conforme aux dispositions des articles L 132 à L 135.

Celui qui s’oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d’immeuble à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation, lorsqu’il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l’obligation d’effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l’alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les chapitres 1er, II (section I et II) et III du titre 1erdu présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d’habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de service.

Le contrat de vente d’immeuble à construire conclu par un organisme d’habitations à loyer modéré, par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d’habitations à loyer modéré, ou par une société d’économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public peut, par dérogation aux dispositions de l’article L 123 et de l’article L 133 :

* stipuler que le transfert de propriété résulte de la constatation du paiement intégral du prix;
* prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant qu’après achèvement de la construction.

**Article L 132 :** Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser :

1. la description de l’immeuble ou de la partie d’immeuble vendu ;
2. son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;
3. le délai de livraison ;
4. lorsqu’il revêt la forme prévue à l’article L 124, la garantie de l’achèvement de l’immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d’achèvement.

Toutefois, lorsque la vente concerne une partie d’immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications propres à cette partie, les autres précisions prévues à l’alinéa précédent doivent alors figurer, soit dans un document annexé à l’acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d’un notaire et auquel l’acte fait référence.

Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l’affirmative, les modalités de sa révision.

Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l’immeuble.

Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

**Article L 133 :** Dans le cas de vente en l’état futur d’achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d’effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l’avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l’acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l’acheteur, sauf pour le paiement du prix.

**Article L 134 :** La vente prévue à l’article L 131 peut être précédée d’un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d’un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s’engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d’immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l’immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d’exécution des travaux ainsi qu’à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu’à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n’est pas conclu du fait du vendeur.

**Article L 135 :** Toute clause contraire aux dispositions des articles L 131 à L 134 et à celles des articles L 122 et L 127, est réputée non écrite.

**Article L 136 :** Un décret fixe en tant que de besoin les modalités d’application du présent titre, et notamment les conditions dans lesquelles les personnes obligées à garantie par application des articles L 15, L 22, L 126 et L 127 peuvent être tenues de se prémunir contre les conséquences pécuniaires qui peuvent résulter de cette garantie.

### TITRE VI : DU DELAI DE RETRACTATION CHAPITRE UNIQUE: DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉLAI DE

**RÉTRACTATION DONT DISPOSENT LES ACQUÉREURS**

**Article L 137 :** Tout acte sous seing privé ayant pour objet l’acquisition ou la construction d’un immeuble neuf d’habitation, la souscription de parts donnant vocation à l’attribution en jouissance ou en propriété d’immeubles neufs d’habitation, les contrats préliminaires de vente d’immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ne devient définitif qu’au terme d’un délai de sept jours pendant lequel l’acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

Lorsque le contrat définitif est précédé d’un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s’appliquent qu’au contrat préliminaire.

L’acte est adressé par lettre recommandée avec demande d’avis de réception à l’acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa du présent article court à compter de la réception de cette lettre par l’acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l’expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d’avis de réception.

### LIVRE III : DISPOSTIONS FINALES

**TITRE PREMIER : MESURES DE CONTRÔLE APPLICABLES À TOUTES LES CATÉGORIES DE BÂTIMENTS**

### CHAPITRE 1 : REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES CATEGORIES DE BATIMENTS

**Article L 138 :** Le Représentant de l’Etat, le Maire, le Président du Conseil rural ou leur délégué ainsi que les fonctionnaires et les agents, assermentés, commissionnés à cet effet par le Ministre chargé de la Construction et peuvent à tout moment visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu’ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments.

En tout état de cause, ces interventions devront se faire en rapport avec le Ministre chargé de la construction par le canal d’organes habilités consultatifs ou de contrôle.

L’autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel la construction est en cours peut, dans les mêmes conditions, s’assurer que l’alignement et, s’il y a lieu, le nivellement ont été respectés.

### CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTROLES DES BATIMENTS MENAÇANT RUINE

**Article L 139 :** Les collectivités locales doivent prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu’ils menacent ruine et qu’ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d’une façon générale, ils n’offrent pas les garanties de solidité nécessaire au maintien de la sécurité publique.

A cet effet, un arrêté de péril est pris et notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu’ils figurent à la conservation foncière. Cet arrêté est pris par la maire ou le président du conseil rural.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d’un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétés est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

L’arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l’immeuble menaçant de ruine est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l’immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

**Article L 140 :** Le maire ou le président du conseil rural peut mettre en demeure, au propriétaire d’un immeuble menaçant ruine, de faire dans un délai déterminé, selon le cas les répartitions nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s’il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments mitoyens.

Si l’état du bâtiment, ou d’une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, la collectivité locale peut assortir l’arrêté de péril d’une interdiction d’habiter ou d’utiliser les lieux.

Si la collectivité locale constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d’achèvement, il peut prononcer par arrêté du maire ou du conseil rural la mainlevée de péril et, le cas échéant, de l’interdiction d’habiter et d’utiliser les lieux.

L’arrêté est publié à la conservation foncière dont dépend l’immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

Lorsque l’arrêté de péril n’a pas été exécuté dans le délai fixé, la collectivité locale met en demeure le propriétaire d’y procéder dans un délai qu’il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

La démolition d’un immeuble doit être exécutée par le propriétaire dans le délai fixé par l’arrêté. En cas de contestation, le propriétaire est tenu de saisir le juge des référés dans le délai fixé par l’arrêté. Dans ce cas, la démolition ne pourra intervenir qu’après la décision du juge.

A défaut de contestation ou de réalisation des travaux dans le délai imparti, la collectivité locale, par décision motivée, fait procéder d’office à leur exécution. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite.

**Article L 141 :** En cas de péril imminent, la collectivité locale, après avertissement adressé au propriétaire, dresse un constat de l’état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l’imminence du péril s’il la constate.

S’il est avéré l’existence d’un péril grave et imminent, la collectivité locale ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l’évacuation de l’immeuble.

Dans le cas où ces mesures n’auraient pas été exécutées dans le délai imparti, la collectivité locale les fait exécuter d’office en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Si les mesures ont à la fois conjuré l’imminence du danger et mis fin durablement au péril, la collectivité locale prend acte de leur réalisation et de leur date d’achèvement.

**Article L 142 :** L’inspection des bâtiments relève de l’Etat et doit s’exercer pleinement aussi bien pour les bâtiments publics que privés.

**Article L 143 :** L’inspection générale des bâtiments peut à tout moment réclamer dans un chantier l’ensemble des documents y afférents notamment autorisation de construire, étude du sol, plans architecturaux, plans de béton armé, contrat de bureau de contrôle, police d’assurance etc. Pour l’absence de l’un quelconque de ces documents elle se réserve le droit d’empêcher la poursuite des travaux d’un chantier.

Au cours de ces contrôles, si l’inspection générale constate des bâtiments ou édifices quelconques menaçant ruine ou qui pourraient, par leur effondrement compromettre la sécurité ou n’offrent pas les garanties de solidité nécessaires a maintien de la sécurité publique, elle établit un rapport transmis au représentant de l’Etat qui sera tenu, dans ce cas, de faire prendre par la collectivité locale visée les dispositions qui s’imposent conformément à l’article L 139.

### TITRE II : SANCTIONS PÉNALES

**Article L 144 :** Les infractions aux dispositions des articles L 2, L 5, L 6, L 9, et L 57 sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l’Etat et des Collectivités Locales assermentés et commissionnés à cet effet par le Ministre chargé de la Construction. Les procès-verbaux dressés par ces agents sont transmis sans délai au Ministère Public.

**Article L 145 :** Dès qu’un procès-verbal relevant une des infractions prévues à l’article L 143 a été dressé, l’agent habilité peut, tant que l’autorité judiciaire n’est pas encore saisie, ordonner l’interruption des travaux par une décision motivée.

L’interruption des travaux, pour une période n’excédant pas six mois, peut être ordonnée d’office par le Maire de la Ville, le Président du Conseil rural ou leur représentant assermentés jusqu’au jugement par le tribunal compétent. Le tribunal est saisi par le Maire de la Ville, le Président du Conseil rural ou leur représentant.

**Article 146 :** Quiconque contrevient aux dispositions des articles L 30 et L 31 sera puni d’un emprisonnement de deux (2) à trois(3) mois et d’une amende de cinq cent mille (500.000) à un million (1.000.000) FCFA ou de l’une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l’alinéa précédent ne s’appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l’occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

**Article L 147 :** En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l’arrêté en ordonnant l’interruption, une amende d’un million (1.000.000) à deux millions (2.000.000) FCFA et un emprisonnement de trois (03) à six (06) mois, ou l’une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes mentionnées au 3e alinéa de l’article L 148.

**Article L 148 :** L’exécution de travaux ou l’utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L 2, L 5, L 6, L 9 et L 57, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d’une amende de un million (1.000.000) à deux millions (2.000.000) FCFA.

En cas de récidive, la peine d’amende sera portée à trois millions (3.000.000) FCFA et un emprisonnement d’un an pourra en outre être prononcé.

Les peines prévues à l’alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs, tâcherons, artisans ou toutes les autres personnes responsables de l’exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1. en cas d’inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux accessoires d’aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;
2. en cas d’inobservation, par les bénéficiaires d’autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

**Article L 149 :** En cas de condamnation pour une infraction prévue à l’article L 148, le tribunal compétent, au vu des observations écrites ou après audition du fonctionnaire compétent, statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l’autorisation administrative ou le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

**Article L 150 :** Quiconque aura fait obstacle à l’exercice du droit de visite prévu à l’article L 138 sera puni d’une amende d’un million(1.000.000) à deux millions (2.000.000) FCFA. En outre, un emprisonnement d’un mois pourra être prononcé.

**Article L 151 :** Le propriétaire qui n’aura pas exécuté les travaux de ravalement dans les délais prévus aux articles L 59 à L 62 est puni d’une amende de deux millions (2.000.000) à deux millions cinq cent mille (2.500.000) FCFA. En cas de récidive, l’amende sera de cinq millions (5.000.000) FCFA.

**Article L 152 :** Les infractions aux dispositions prévues à l’article L 57 sont constatées, poursuivies et sanctionnées selon les règles fixées par le présent code.

**Article L 153 :** Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d’effets de commerce en violation des dispositions des articles L 75, L 76, L 85, L 104 et L 109 sera punie d’un emprisonnement de deux ans et d’une amende de cinq millions (5.000.000) FCFA ou de l’une de ces deux peines seulement.

**Article L 154 :** Toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles L 133 et L 134 est punie d’un emprisonnement de deux ans et d’une amende de cinq millions (5.000.000) ou de l’une de ces deux peines seulement.

Ne sont pas considérés comme des versements au sens du présent article, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d’aucune sorte.

### TITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

**Article L 155 :** Pour l’application des articles L 75, L 77 et L 100, un immeuble collectif est considéré comme immeuble à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation lorsque dix pour cent au moins de sa superficie est affectée à de tels usages. Un décret fixe les modalités selon lesquelles les locaux annexes sont décomptés pour l’appréciation de la condition.

**Article L 156 :** Dans le cadre du respect des dispositions relatives au statut de la copropriété des immeubles bâtis, l’activité de syndic de copropriété ne peut être exercée à titre professionnel que par les personnes physiques ou morales titulaires d’une carte professionnelle, délivrée par les autorités compétentes, intitulée : « Carte de syndic de copropriété professionnel ».

Cette carte ne peut être délivrée qu’aux personnes physiques ou au représentant légal et statutaire des personnes morales qui en font la demande, qui satisfont aux conditions suivantes :

1. justifier de leur aptitude professionnelle ;
2. justifier d’une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeur déposés et spécialement affectée à ce dernier ;
3. contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;
4. ne pas être frappées d’une des incapacités ou interdictions d’exercer définies par le présent code.

**Article L 157 :** Nul ne peut de manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, à l’activité de syndic à titre professionnel s’il a fait l’objet depuis moins de dix ans, au Sénégal ou l’étranger, d’une condamnation définitive :

* pour un crime quelque soit la durée de la peine ;
* à une peine d’au moins 6 mois d’emprisonnement avec ou sans sursis pour un délit contre la chose publique et les particuliers.

**Article L 158 :** L’incapacité prévue à l’article L 157 s’applique également :

1. à toute personne égard de laquelle a été prononcée une mesure définitive de faillite personnel ou une autre mesure définitive d’interdiction dans les conditions prévues par le Code pénal et le traité de l’OHADA ;
2. aux experts judiciaires, administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires ayant fait l’objet d’une décision de radiation de leur liste ;
3. aux membres et anciens membres des professions libérales soumises à un statut législatif ou règlementaire ou dont le titre est protégé ayant fait l’objet d’une décision définitive prononçant une interdiction d’exercer d’une durée au moins égale à six mois.

**Article L 159 :** Est puni de six mos à deux ans d’emprisonnement et d’un million à cinq millions d’amende le fait :

1. de se livrer ou prêter son concours, d’une manière habituelle, même à titre accessoire, des opérations visées à l’article L 155 sans être titulaire de la carte professionnelle ou après l’avoir restituée ou en ayant omis de la restituer après injonction de l’autorité administrative compétente ;
2. pour toute personne qui assume la direction d’un établissement, d’une entreprise, d’une succursale, d’une agence ou d’un bureau, de n’avoir pas effectué la déclaration préalable d’activité prévue pour obtenir la carte professionnelle ;
3. pour toute personne qui exerce les fonctions de représentant légal ou statutaire d’une personne morale, de se livrer ou de prêter son concours, même à titre accessoire, d’une manière habituelle à l’activité de syndic à titre professionnel visée à l’article L 156, sans remplir ou en ayant cessé de remplir les conditions prévues à cet article pour exercer cette activité.

**Article L 160 :** Les dispositions précitées s’appliquent également aux étrangers établis ou qui souhaitent s’établir sur le territoire sénégalais.

**Article L 161 :** Des décrets fixent, en tant que de besoin, les conditions et modalités de l’application de la présente loi.

**Article L 162 :** Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi. La présente loi sera exécutée comme loi de l’Etat.

Fait à Dakar, le 8 juillet 2009

Abdoulaye WADE

Par le Président de la République

Le Premier Ministre Souleymane Ndéné NDIAYE

## Décret n°2010-99 du 27 janvier 2010

**(Code de la Construction – Partie réglementaire)**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 ;

Vu l’Acte Uniforme de l’OHADA relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d’intérêt économique ;

Vu le Code de l’Urbanisme ;

Vu le Code de l’Environnement ; Vu le Code Minier ;

Vu le Code de l’Hygiène ;

Vu le Code des Obligations Civiles et Commerciales ; Vu le code de procédure pénale ;

Vu le Code Pénal ;

Vu le Code des Collectivités Locales ;

Vu la Loi n°71-12 du 25 janvier 1971, fixant le régime des monuments historiques et celui des fouilles et découvertes ;

Vu la Loi n°78-44 du 6 juillet 1978 relative à l’exercice de la profession d’Architecte et à l’Ordre des Architectes ;

Vu la Loi n°83-07 du 28 janvier 1983 portant statut général des Coopératives du Sénégal ; Vu la Loi n°88-04 du 16 juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la Loi n°96-07 du 22 mars 1996, portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales ;

Vu la Loi portant Code de la Construction (partie législative) ; Vu le Code des Contraventions ;

Vu le Décret n°66-1076 du 31 décembre 1966 portant partie réglementaire du Code de l’Urbanisme ;

Vu le Décret n°72-611 du 23 mai 1972 instituant les règles de sécurité contre les risques d’incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur ;

Vu le Décret n°83-209 du 10 mars 1983, sur l’exercice de la profession d’Architecte et portant Code des devoirs professionnels des Architectes ;

Vu le Décret n°83-320 du 25 mars 1983, fixant les conditions d’application de la loi n° 83-07 du 28 janvier 1983 portant statut général des Coopératives ;

Vu le Décret n°96-1138 du 27 décembre 1996 portant application de la loi portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d’Urbanisme et d’Habitat ;

Vu le Décret n°97-556 du 3 juin 1997 fixant les modalités de délivrance et de retrait de l’agrément des activités de contrôle technique ;

Vu le Décret n°99-158 du 22 février 1999 abrogeant et remplaçant le décret n° 93-1289 du 17 novembre 1993 fixant la composition, le fonctionnement et les attributions de la Commission Supérieure de la Protection Civile ;

Vu le Décret n° 2009-1405 du 22 décembre 2009 portant répartition des services de l’Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;

Sur le rapport du Ministre chargé de la Construction.

**DECRETE :**

**LIVRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**TITRE PREMIER : CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS CHAPITRE PREMIER : RÈGLES GÉNÉRALES**

### SECTION PREMIÈRE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUS BÂTIMENTS

**Article R.1** : Les bâtiments d’habitation sont soumis, en complément aux dispositions du Code de l’Urbanisme (partie réglementaire), à celles du présent chapitre.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables, dans toutes les communes et communautés rurales, à la construction des bâtiments d’habitation nouveaux ou de bureaux ainsi qu’aux surélévations de bâtiments d’habitation anciens ou de bureaux et aux additions à de tels bâtiments.

Constituent des bâtiments d’habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, à l’exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s’exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s’appliquent l’article R.2.

Un logement ou habitation comprend, d’une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d’autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d’eau, cabinets d’aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

**Article R.2 :** Pour l’application du présent chapitre, constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l’établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

**Article R.3 :** La surface et le volume habitables d’un logement doivent être de quatorze mètres carrés et de trente trois mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l’établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de dix mètres carrés et vingt trois mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d’un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d’escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n’est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l’article R. 10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d’une hauteur inférieure à un mètre quatre vingt.

**Article R.4 :** Tout bâtiment doit :

1. être pourvu d’une installation d’alimentation en eau potable, si la zone en est dotée, et d’une installation d’évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs;
2. comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo ;
3. être pourvu d’un cabinet d’aisances ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour ;
4. comporter un évier muni d’un écoulement d’eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d’installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Santé, du Ministre chargé de l’Environnement, du Ministre chargé de l’Hydraulique et du Ministre chargé de la Construction.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

**Article R.5 :** Il est créé, auprès du Ministre chargé de la Construction, une commission de règlement de construction présidée par un représentant du Ministre chargé de la Construction et qui comprend, outre son président :

* deux représentants du Ministre chargé de la Construction ;
* un représentant du Ministre chargé de l’Habitat ;
* un représentant du Ministre chargé de l’Architecture ;
* un représentant du Ministre chargé des Travaux Publics ;
* deux représentants du Ministre chargé de la Protection Civile;
* un représentant du Ministre chargé de la Santé ;
* un représentant du Ministre chargé des Finances ;
* un représentant du Ministre chargé des Affaires Sociales et de la Solidarité Nationale ;
* un représentant du Ministre chargé de l’Hydraulique ;
* un représentant du Ministère chargé de la Culture ;
* un représentant du Ministre chargé de l’Industrie;
* un représentant du Ministre chargé de l’Urbanisme ;
* un représentant du Ministre chargé de l’Energie ;
* un représentant du Ministre chargé de l’Environnement ;
* un représentant du Ministre chargé des Télécommunications ;
* un représentant de l’Autorité chargée de la Gestion du Patrimoine Bâti ;
* un représentant de l’Association des Maires de Ville du Sénégal ;
* deux représentants des Entreprises du bâtiment nommés par le Ministre chargé de la Construction sur proposition des organisations d’employeurs ;
* un représentant de la Fédération Sénégalaise de Sociétés d’Assurance ;
* un représentant des Architectes nommé par le Ministre chargé de la Construction sur proposition de l’Ordre des Architectes ;
* un représentant des Industries du bâtiment nommé par le Ministre chargé de la Construction avec l’accord du Ministre chargé de l’Industrie sur proposition des organisations des Industries du bâtiment ;
* un représentant des contrôleurs techniques nommé par le Ministre chargé de la Construction sur proposition de l’association des bureaux de contrôle technique et d’inspection agréés du Sénégal ;
* deux représentants des consommateurs nommés par le Ministre chargé de la Construction.
* un représentant de l’association de bureaux d’études techniques du Sénégal ;

Un arrêté du Ministre chargé de la Construction fixe les conditions de nomination des représentants des entreprises de bâtiment, des industries du bâtiment, des contrôleurs techniques et des consommateurs.

Le président peut, en outre, faire participer aux travaux de la commission toute personne qualifiée par sa compétence professionnelle dont il estime la collaboration utile.

La commission du règlement de construction donne son avis sur toutes les questions intéressant les règles de construction des bâtiments d’habitation et des établissements recevant du public qui sont soumises à son examen par le Ministre chargé de la Construction.

La commission du règlement de construction peut constituer des sous-commissions chargées d’étudier des questions particulières.

### SECTION II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D’HABITATION

**Article R.6 :** En fonction des modes d’occupation normalement admissibles, l’isolation phonique des bâtiments doit être telle que le niveau de pression du bruit transmis à l’intérieur de chaque bâtiment ne dépasse pas les limites fixées par un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction, du Ministre chargé de l’Environnement et du Ministre chargé de la Santé.

Le bruit engendré par un équipement quelconque du bâtiment ne doit pas dépasser les limites fixées dans la même forme.

L’isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des transports doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction, du Ministre chargé de l’Environnement, du Ministre chargé des Transports et du Ministre chargé de la Santé.

**Article R.7 :** Il doit être possible de porter dans un bâtiment ou d’en faire sortir une personne couchée sur un brancard.

L’installation d’un ascenseur desservant chaque étage est obligatoire dans les bâtiments d’habitation collectifs comportant plus de quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée.

Un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction et du Ministre chargé de la Protection Civile fixe les règles de sécurité auxquelles doivent être conformes les ascenseurs.

**Article R.8 :** Les bâtiments d’habitation doivent être protégés contre les infiltrations et les remontées d’eau.

**Article R.9 :** Les bâtiments d’habitation doivent bénéficier d’un renouvellement de l’air et d’une évacuation des émanations tels que les taux de pollution de l’air intérieur du local ne constituent aucun danger pour la santé et pour que puissent être évitées les condensations, sauf de façon passagère.

Un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction, du Ministre chargé de la Santé, du Ministre chargé de l’Environnement et du Ministre chargé de l’Industrie précise les modalités d’application du présent article.

**Article R.10 :** Les pièces principales doivent être pourvues d’un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l’extérieur.

Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés pour accroître l’isolation acoustique des bâtiments d’habitation par rapport aux bruits de l’extérieur. Ces ouvrants et ces surfaces doivent être conçus de manière à limiter les apports thermiques.

Ces volumes doivent, en ce cas :

1. comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l’extérieur ;
2. être conçus de telle sorte qu’ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l’article R. 9 ;
3. comporter des parois vitrées en contact avec l’extérieur à raison, d’au moins soixante pour cent dans le cas des habitations collectives et d’au moins quatre vingt pour cent dans le cas des habitations individuelles ;
4. ne pas constituer une cour couverte.

**Article R.11 :** La construction doit être telle qu’elle résiste dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l’effet combiné de son propre poids, des charges climatiques extrêmes et des

surcharges correspondant à son usage normal. Les surfaces vitrées doivent être réalisées avec des verres de qualité telle ou protégées de telle manière qu’elles résistent aux chocs auxquels elles sont normalement exposées et qu’en cas de bris elles ne puissent provoquer des lésions corporelles graves aux personnes qui utilisent les logements et leur accès dans des conditions normales.

Un arrêté du Ministre chargé de la Protection Civile, du Ministre chargé de la Construction, du Ministre chargé de l’Environnement, du Ministre chargé de l’Industrie et du Ministre chargé du travail, précise les modalités d’application des dispositions du précédent alinéa.

**Article R.12 :** Des arrêtés conjoints des Ministres chargés de l’Energie, de la Construction, de la Santé et du Ministre chargé de la Protection Civile fixent les règles de sécurité applicables à la construction des bâtiments d’habitation en ce qui concerne les installations de gaz et les installations d’électricité.

Lorsqu’il est prévu des conduits de fumée, ceux-ci doivent satisfaire aux règles sanitaires de sécurité fixées par un arrêté conjoint des Ministres chargés de la Construction, de la Santé, de l’Energie et du Ministre chargé de la Protection Civile.

Lorsqu’il est prévu des vide-ordures, ceux-ci doivent satisfaire aux règles sanitaires et de sécurité fixées par un arrêté conjoint des Ministres chargés de la Construction, de l’Environnement et de la Santé.

**Article R.13 :** La disposition des locaux, les structures, les matériaux et l’équipement des bâtiments d’habitation doivent permettre la protection des habitants contre l’incendie.

Les bâtiments doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d’incendie ou d’asphyxie. La construction doit permettre aux occupants, en cas d’incendie, soit de quitter l’immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours.

Les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des habitants des immeubles doivent être entretenus et vérifiés de telle manière que le maintien de leurs caractéristiques et leur parfait fonctionnement soient assurés jusqu’à destruction desdits immeubles.

Les propriétaires sont tenus d’assurer l’exécution de ces obligations d’entretien et de vérification par un organisme de contrôle technique agréé. Ils doivent pouvoir en justifier, notamment par la tenue d’un registre.

Un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction et du Ministre chargé de la Protection Civile fixe les modalités d’application du présent article.

**Article R.14 :** Les immeubles groupant plusieurs logements ou compartiments de services doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacune de ses parties.

Ces lignes doivent être placées dans des gaines ou passages réservés à cet effet.

Ces mêmes immeubles doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l’installation des câbles correspondants.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de la Construction, des Télécommunications et de la Communication précise les modalités d’application des règles fixées aux alinéas précédents et, en tant que de besoin, les conditions dans lesquelles il peut y être dérogé pour certaines catégories d’immeubles, eu égard à leur nature, à leur affectation ou à leur situation.

**Article R.15 :** Pour leur desserte postale, les bâtiments doivent être pourvus de boîtes aux lettres à raison d’une boîte aux lettres par logement ou service.

S’il existe plusieurs logements ou services, ces boîtes doivent être regroupées en ensembles homogènes.

Un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction et du Ministre chargé des Postes précise les modalités d’application des dispositions du présent article.

**Article R.16 :** Aux étages autres que le rez-de-chaussée :

1. les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 mètre du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez- de-chaussée, être pourvues d’une barre d’appui et d’un élément de protection s’élevant au moins jusqu’à un mètre du plancher;
2. les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d’au moins un mètre et être résistant aux chocs. Toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu’à 0,80 mètre au cas où le garde-corps aurait plus de cinquante centimètres d’épaisseur. L’utilisation dans les garde-corps de matériaux industriels tels que les vitrages et autres éléments de remplissage doit répondre à des éléments de sécurité reconnus ou recueillir l’approbation d’un organisme agréé. L’utilisation d’éléments vitrés toute hauteur devant jouer le rôle de garde-corps doit répondre à des règles reconnues permettant de satisfaire la sécurité des personnes ou recueillir l’approbation d’un organisme agréé.

**Article R.17 :** Un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction, du Ministre chargé de la Santé, du Ministre chargé de l’Environnement et du Ministre chargé de la Protection Civile, par dérogation aux dispositions de la présente section, fixe des règles spéciales à certaines catégories de bâtiments destinés à l’occupation temporaire ou saisonnière.

Le Ministre chargé de la Construction et le Ministre chargé de la Santé peuvent accorder conjointement, en tant que de besoin, des dérogations aux dispositions de la présente section pour la réalisation bâtiments ayant un caractère expérimental.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions du deuxième alinéa de l’article R. 7 pour la réalisation de bâtiments collectifs nouveaux ayant un caractère expérimental rendant momentanément impossible l’application de ces dispositions.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions du deuxième alinéa de l’article R. 7 lorsque les caractéristiques du terrain ou la présence de constructions existantes font obstacle à leur application. Le Ministre chargé de la Construction se prononce par arrêté après consultation de la Commission Régionale de Protection Civile.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions des articles R. 4 c), R. 8 et R. 11 si les aménagements proposés par le constructeur ou imposés à lui par la décision accordant la dérogation assurent aux bâtiments les mêmes garanties de confort, d’hygiène ou de sécurité.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions du premier alinéa de l’article R. 14 lorsque des caractéristiques techniques et économiques de certaines opérations de construction le justifient.

### SECTION III : DISPOSITIF POUR PERSONNES HANDICAPÉES

**SOUS-SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D’HABITATION COLLECTIFS NEUFS**

**Article R.18 :** Doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant, les bâtiments collectifs, les logements ou services situés dans ces bâtiments, les ascenseurs ou un ascenseur au moins par batterie d’ascenseurs, les locaux collectifs affectés aux ensembles résidentiels et une partie des places de stationnement d’automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs.

Dans les mêmes bâtiments, les étages non desservis par ascenseurs doivent être accessibles à toutes personnes handicapées à mobilité réduite par un escalier conçu de telle sorte que les intéressés puissent recevoir une aide appropriée.

**Article R.19 :** Les circulations et les portes des logements ou services situés dans les bâtiments collectifs doivent, dès la construction, permettre le passage des personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui circulent en fauteuil roulant.

Les logements ou services situés dans ces bâtiments, au rez-de-chaussée et aux étages desservis par ascenseur, doivent être adaptables par des travaux simples aux besoins particuliers des personnes handicapées circulant en fauteuil roulant de façon à leur permettre au moins l’utilisation de la cuisine ou d’une partie du studio aménagée en cuisine, du séjour, d’une chambre ou d’une partie du studio aménagée en chambre, d’un cabinet d’aisance et d’une salle d’eau ou toute autre pièce de travail.

Dans le cas d’un logement réalisé sur plusieurs niveaux, les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables à l’un de ces niveaux au moins.

**Article R.20 :** Les places de stationnement d’automobiles rendues accessibles, en application de l’article R.18, aux personnes handicapées circulant en fauteuil roulant doivent être adaptables par des travaux simples aux besoins particuliers de celles-ci de façon à leur permettre l’accès aux véhicules.

**Article R.21 :** Un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction et du Ministre chargé de la Santé fixe les modalités techniques d’application des articles R. 19 à R.20.

Ces modalités peuvent comporter, en ce qui concerne les salles d’eau et les dispositions intérieures des logements, des étapes successives au cours desquelles les conditions de confort offertes aux handicapés seront progressivement améliorées.

**Article R.22 :** Un arrêté conjoint des Ministres chargés de la Construction, de la Santé et du Ministre chargé de la Protection Civile peut, par dérogation aux dispositions de la présente section, fixer des règles spéciales à certaines catégories de logements destinés à l’occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l’entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

Le Ministre chargé de la Construction et le Ministre chargé de la Santé peuvent accorder conjointement, en tant que de besoin, des dérogations aux dispositions de la présente section pour la réalisation bâtiments ayant un caractère expérimental.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions de la présente section pour la réalisation de bâtiments collectifs nouveaux ayant un caractère expérimental rendant momentanément impossible leur application.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions de la présente section lorsque les caractéristiques du terrain ou la présence de constructions existantes fait obstacle à leur application.

### SOUS-SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES LORS DE LA CONSTRUCTION, DE LA CRÉATION OU DE LA MODIFICATION D’ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC OU D’INSTALLATIONS OUVERTES AU PUBLIC

**Article R.23 :** Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux établissements recevant du public et installations ouvertes au public ci-après :

1. tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non ;
2. les locaux scolaires, universitaires et de formation ;
3. les installations ouvertes au public, notamment les espaces publics ou privés qui desservent des établissements recevant du public ou qui sont aménagés en vue de leur utilisation par le public, le mobilier urbain qui y est implanté.

**Article R.24 :** Tout établissement ou toute installation visé à l’article R.20 doit être accessible aux personnes handicapées.

Est réputé accessible aux personnes handicapées tout établissement ou installation offrant à ces personnes, notamment à celles qui se déplacent en fauteuil roulant, la possibilité, dans des conditions normales de fonctionnement, de pénétrer dans l’établissement ou l’installation, d’y circuler, d’en sortir et de bénéficier de toutes les prestations offertes au public en vue desquelles cet établissement ou cette installation est conçu.

Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l’accessibilité de ces établissements et installations aux personnes handicapées doivent satisfaire aux obligations ci-après.

Un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction et, le cas échéant, du ou des Ministres intéressés, détermine les dispositions techniques applicables et notamment les dimensions normales ou tolérées pour chacun des éléments en cause :

1. cheminements praticables par les personnes handicapées ;
2. ascenseurs ;
3. escaliers ;
4. parcs de stationnement automobiles ;
5. cabinets d’aisance ;
6. téléphone ;
7. divers ;
8. établissements et installations accueillant du public assis ;
9. établissements d’hébergement hôtelier ;
10. installations sportives et socio-éducatives ;
11. signalisation.

**Article R.25 :** Les travaux de modification ou d’extension sans changement de destination portant sur un établissement recevant du public, un espace ou installation ouvert (e) au public, visé (e) à l’article R. 19, sont soumis aux dispositions particulières suivantes :

1. les parties de bâtiments ou d’installations correspondant à la création de surfaces nouvelles doivent respecter les dispositions de l’article R. 24 ;
2. les travaux réalisés à l’intérieur des volumes ou surfaces existants doivent au minimum maintenir les conditions d’accessibilité préexistantes ;
3. dans les établissements recevant du public au sens de l’article R.23, les parties de bâtiments où sont réalisés les travaux de modification et d’extension doivent respecter les dispositions de l’article R. 24 ;
4. les modifications apportées aux conditions d’accès des établissements recevant du public de 4e catégorie au sens de l’article R.14 et aux installations ouvertes au public doivent respecter les dispositions de l’article R.24.

**Article R.26 :** En cas de difficultés techniques graves, ou s’agissant des bâtiments existants en raison de difficultés liées à leurs caractéristiques ou à la nature des travaux qui y sont réalisés, le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions des articles R.24 et R.25 après consultation de la Commission Régionale de Protection Civile.

### SOUS-SECTION 3 : AUTORISATION DE TRAVAUX PRÉVUE À L’ARTICLE L7

**Article R.27 :** L’autorisation prévue à l’article L. 7 ne peut être délivrée que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions de la sous-section 2.

**Article R.28 :** Le dossier de la demande d’autorisation de travaux prévue à l’article L. 7 est établi en cinq (05) exemplaires et doit comporter les plans et documents nécessaires pour que l’autorité compétente puisse s’assurer que le projet de travaux respecte les règles d’accessibilité mentionnées à la sous-section 2 et, le cas échéant, la demande de dérogation auxdites règles.

**Article R.29 :** Lorsque les travaux projetés sont également soumis au permis de construire prévu par la loi, la demande de permis de construire comporte les plans et documents mentionnés à l’article R. 28. Elle tient lieu, dans ce cas, de la demande d’autorisation de travaux prévue à l’article L.7.

**Article R.30 :** L’autorité compétente transmet pour avis un exemplaire de la demande à la Commission Régionale de Protection Civile pour les établissements de 2e, 3e et 4e catégorie, et à la commission supérieure de la Protection civile pour les établissements de la 1èrecatégorie. Si cet avis n’est pas donné dans un délai d’un mois, il est réputé favorable.

Toutefois, dans les cas prévus à l’article R.26, l’autorité compétente transmet un exemplaire de la demande au Ministre chargé de la Construction qui lui fait connaître sa décision motivée sur la demande de dérogation présentée. A défaut de réponse du Ministre dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation demandée est réputée accordée.

**Article R.31 :** L’autorisation de travaux prévue à l’article L.7 est délivrée au nom de l’Etat.

Lorsque les travaux projetés sont soumis au permis de construire prévu au Code de l’Urbanisme, l’autorité compétente pour délivrer au nom de l’Etat l’autorisation de travaux prévue à l’article L.7 est, selon le cas, soit le Maire de la Ville, soit le Président du Conseil Rural.

Cette autorisation est soumise à l’approbation du représentant de l’Etat.

**Article R.32 :** Lorsque les travaux projetés ne sont pas soumis au permis de construire prévu au Code de l’Urbanisme, l’autorisation de travaux prévue à l’article L.7 est délivrée par le Maire ou le Président du Conseil Rural au nom de l’Etat dans un délai de deux mois à compter du dépôt d’un

dossier complet. Dans ce cas, une autorisation unique est délivrée par cette autorité au titre de l’article L.7 après avis du représentant de l’Etat dans la localité.

A défaut de notification au demandeur d’une décision expresse du Maire ou du Président du Conseil Rural dans le délai de trois mois à compter du dépôt d’un dossier complet, l’autorisation de travaux est considérée comme accordée et les travaux prévus pourront être entrepris conformément au projet déposé.

Si le dossier est incomplet, le Maire, dans le mois suivant la réception de la demande, invite, par lettre, le demandeur à fournir les pièces complémentaires. Le délai d’instruction de deux mois commence à courir, dans ce cas, à compter de la réception des pièces complétant le dossier.

La décision du Maire ou du Président du Conseil Rural est prise par arrêté. Si cette décision comporte rejet de la demande ou si elle est assortie de prescriptions ou d’une dérogation, elle doit toujours être motivée.

### SOUS-SECTION 4 : AUTORISATION D’OUVERTURE D’UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC PRÉVUE À L’ARTICLE L.8

**Article R.33 :** Avant toute ouverture d’un établissement recevant du public, à l’exception des établissements de 4e catégorie au sens de l’article R.14, il est procédé à une visite de réception par la Commission de Protection Civile compétente mentionnée à l’article R. 30, destinée à attester de la conformité à l’autorisation de travaux prévue à l’article L.7

**Article R.34 :** L’autorisation d’ouverture d’un établissement recevant du public prévue à l’article

L.8 est délivrée au nom de l’Etat dans les mêmes conditions de compétence que celles définies aux articles R. 31 et R. 32 et après avis de la Commission de Protection Civile compétente mentionnée au même article R. 30.

L’autorisation d’ouverture est notifiée directement à l’exploitant par lettre. Une ampliation de cette décision est transmise au Représentant de l’Etat au niveau de la région, lorsqu’il n’est pas l’autorité compétente pour statuer.

### SECTION IV : CARACTÉRISTIQUES ÉNERGÉTIQUES

**Article R.35 :** Les dispositions de la présente section s’appliquent aux bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par la section II ci-dessus relative aux règles générales de construction applicables aux bâtiments d’habitation.

**Article R.36 :** Les bâtiments et parties de bâtiments auxquels s’appliquent les dispositions de la présente section doivent être construits et aménagés de telle sorte que les consommations d’énergie pour la climatisation et l’éclairage puissent être aussi réduites que possible.

Les installations électriques intérieures de toute nouvelle construction doivent désormais être conformes aux règlements et normes de sécurités édictés.

A cet effet, des arrêtés conjoints du Ministre chargé de la Construction, du Ministre chargé de l’Energie, du Ministre chargé de l’Environnement et du Ministre chargé de la Santé et, le cas échéant, des autres Ministres intéressés précisent les caractéristiques requises en matière de compacité de bâtiment, d’isolation thermique, d’orientation, d’éclairage, de régulation, de ventilation naturelle et de climatisation passive.

**Article R.37 :** Les arrêtés prévus à l’article précédent sont applicables, six mois après leur publication, aux projets de construction des bâtiments qu’ils concernent et qui font l’objet d’une demande de permis de construire, d’une demande de prorogation de permis de construire ou de la déclaration prévue par la loi.

Ils sont également applicables aux constructions faisant l’objet d’une déclaration d’achèvement de travaux intervenant après un délai de trois ans et six mois à compter de leur publication, quelle que soit la date de la demande du permis de construire.

### SECTION V : CARACTÉRISTIQUES ACOUSTIQUES

**Article R.38 :** Les dispositions de la présente section s’appliquent aux bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments existants relevant de tout établissement d’enseignement, de santé, de soins, d’action sociale, de loisirs et de sport ainsi qu’aux hôtels et établissements d’hébergement à caractère touristique.

**Article R.39 :** Les bâtiments auxquels s’appliquent les dispositions de la présente section sont construits et aménagés de telle sorte que soient limités les bruits à l’intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l’extérieur et entre locaux, par la recherche des conditions d’absorption acoustique et par la limitation des bruits engendrés par les équipements des bâtiments.

Des arrêtés conjoints des Ministres chargés de la Construction, de l’Environnement, de la Protection Civile et, selon les cas, des autres Ministres intéressés, fixent, pour les différentes catégories de locaux et en fonction de leur utilisation, les seuils et les exigences techniques applicables à la construction et à l’aménagement, permettant d’atteindre les objectifs définis à l’alinéa 1er du présent article.

**Article R.40 :** Les arrêtés prévus à l’article précédent peuvent fixer leur date d’entrée en vigueur dans un délai maximum d’un an à compter de leur publication au Journal Officiel. Ils s’appliquent aux projets de construction des bâtiments mentionnés à l’article R.38 qui font l’objet d’une demande de permis de construire, d’une demande de prorogation de permis de construire ou de la déclaration prévue par la loi.

### SECTION VI : RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS D’OUVRAGE ET L’ASSISTANCE ARCHITECTURALE

**SOUS SECTION1 : RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS D’OUVRAGE**

**Article R.41 :** La réception des travaux constitue, pour ceux à l’égard desquels aucune réserve n’est faite, le point de départ de la garantie prévue.

Pour les travaux qui font l’objet de réserves la garantie court du jour où il est constaté que l’exécution des travaux satisfait à ces réserves.

#### Article R.42 :

Les gros et menus ouvrages sont définis selon les dispositions ci-après.

#### Article R.43 :

Les gros ouvrages sont :

1. les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux ;
2. les éléments qui assurent le clos, le couvert et l’étanchéité à l’exclusion de leurs parties mobiles.

Ces éléments comprennent notamment :

* les revêtements des murs à l’exclusion de la peinture et des papiers peints ;
* les escaliers et planchers ainsi que leur revêtement en matériau dur ;
* les plafonds et les cloisons fixes ;
* les portions de canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toute sorte logées à l’intérieur des murs, plafonds ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement, à l’exclusion de celles qui sont seulement scellées ;
* les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charges ;
* les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières.

**Article R.44 :** Les menus ouvrages sont les éléments du bâtiment autres que les gros ouvrages, façonnés, fabriqués ou installés par l’entrepreneur.

Ces éléments comprennent notamment :

* les canalisations, tuyauteries, conduites, gaines et revêtements de toutes sortes autres que ceux constituant de gros ouvrages ;
* les éléments mobiles nécessaires au clos et au couvert tels que portes, fenêtres, persiennes et volets.

Ne sont pas considérés comme ouvrages les appareils mécaniques ou électriques que l’entrepreneur installe en l’état où ils lui sont livrés.

### SOUS SECTION2 : L’ASSISTANCE ARCHITECTURALE

**Article R.45 :** La construction ou la modification de bâtiment dont la surface de plancher hors œuvre n’excède pas 200 m² est dispensée de l’obligation de recours à un architecte, à l’exception des établissements recevant du Public, des bâtiments situés dans le périmètre d’une zone de rénovation, de restauration immobilière ou d’un secteur sauvegardé.

L’assistance architecturale est accordée à toute personne physique qui en fait la demande pour les constructions ou modifications de construction à usage d’habitation dont la superficie hors œuvre n’excède pas 150 m².

Les collectivités locales peuvent bénéficier de l’assistance architecturale pour toute construction ou toute modification de bâtiments dont elles assurent la maitrise d’ouvrage et dont la superficie du plancher hors œuvre n’excède pas 500m² ».

### SECTION VII : CONTRÔLE TECHNIQUE

**SOUS-SECTION 1 : AGRÉMENT DES CONTRÔLEURS TECHNIQUES**

**Article R.46 :** L’agrément des contrôleurs techniques prévu par l’article L.26 du présent Code est délivré par le Ministre chargé de la Construction. La décision est prise après l’avis motivé de la Commission Technique d’Agrément mise sur pied par arrêté du Ministre chargé de la Construction en vue de statuer sur les modalités de délivrance et de retrait de l’agrément des services de contrôle.

**Article R.47 :** La décision d’agrément précise la ou les catégories de constructions d’ouvrages ou d’équipements sur lesquelles le contrôleur technique est habilité à intervenir en fonction de la nature ou de l’importance des aléas que comporte leur conception ou leur exécution.

**Article R.48 :** Les personnes et organismes agréés, les administrateurs ou gérants et le personnel

de direction de ces organismes, ainsi que le personnel auquel il est fait appel pour les contrôles, doivent agir avec impartialité et n’avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur indépendance avec les personnes, organismes, sociétés ou entreprises qui exercent une activité de conception, d’exécution ou d’expertise dans le domaine de la construction.

**Article R.49 :** Les demandes d’octroi, de modification ou de renouvellement d’agrément doivent être accompagnées d’un dossier comportant les indications suivantes :

* un curriculum vitae du demandeur ;
* un extrait d’acte de naissance datant de moins de trois mois ;
* un extrait d’acte de casier judiciaire datant de moins de trois mois ;
* un certificat de nationalité sénégalaise ou, le cas échéant, toute pièce attestant de la qualité de ressortissant d’un Etat accordant la réciprocité au Sénégal ;
* la copie du diplôme des intervenants ;
* un état détaillé et justifié des moyens matériels et humains disponibles pour l’activité concernée ;
* une copie des statuts de la société, si un demandeur agit en qualité de représentant d’une société ;
* une copie de la police d’assurance professionnelle ;
* Un certificat de non faillite dans le cas d’une demande de modification ou de renouvellement d’agrément.

**Article R.50 :** L’agrément est accordé pour une durée de trois (03) ans renouvelable. Il peut être retiré par arrêté pris par le Ministre chargé de la Construction pour les motifs suivants :

* manquement grave aux obligations professionnelles ;
* perte de droits civiques ;
* défaut de l’assurance professionnelle ;
* perte de qualité requise pour les dirigeants des sociétés.

**Article R.51 :** Le Ministre chargé de la Construction prendra un arrêté portant création de la Commission Technique pour la délivrance et le retrait d’agrément.

**Article R.52 :** Les décisions d’agrément, de modification, de renouvellement ou de retrait d’agrément sont notifiées aux intéressés et publiées au Journal Officiel.

### SOUS-SECTION II : CONTRÔLE TECHNIQUE OBLIGATOIRE

**Article R.53 :** Sont soumises obligatoirement au contrôle technique prévu à l’article L.28, les opérations de construction ayant pour objet la réalisation :

1. d’établissements recevant du public, au sens de l’article R.2 ;
2. d’immeubles à rez-de-chaussée plus trois étages au moins ;
3. de bâtiments à usage industriel et commercial ;
4. de bâtiments :
   * comportant des éléments en porte à faux de portée supérieure à deux mètres ou de poutres ou arcs de portée supérieure à dix mètres ;
   * comportant, par rapport au sol naturel, des parties enterrées de profondeur supérieure à cinq mètres ou des fondations de profondeur supérieure à dix mètres ;
   * nécessitant des reprises en sous-œuvre ou des travaux de soutènement d’ouvrages voisins, sur une hauteur supérieure à cinq mètres.

**Article R.54 :** Le contrôle technique obligatoire porte sur la solidité des ouvrages de viabilité, de fondation, d’ossature, de clos et de couvert et des éléments d’équipement qui font indissociablement corps avec ces ouvrages, ainsi que sur les conditions de sécurité des personnes évoluant dans les constructions.

A la demande du maître de l’ouvrage ou de son mandataire, le contrôle technique peut, en outre, porter sur tous autres éléments de la construction dont la réalisation est susceptible de présenter des aléas techniques particuliers contre lesquels le maître de l’ouvrage estime utile de se prémunir.

**Article R.55 :** Au cours de la phase de conception, le contrôleur technique procède à l’examen critique de l’ensemble des dispositions techniques du projet. Pendant la période d’exécution des travaux, il s’assure notamment que les vérifications techniques qui incombent à chacun des constructeurs s’effectuent de manière satisfaisante.

**Article R.56 :** Si le maître de l’ouvrage ou son mandataire fait appel à plusieurs contrôleurs techniques, il désigne l’un d’eux pour coordonner l’ensemble des missions de contrôle.

### TITRE II : SÉCURITÉ ET PROTECTION CONTRE L’INCENDIE

**CHAPITRE I : PROTECTION CONTRE L’INCENDIE - CLASSIFICATION DES MATÉRIAUX**

**Article R.57 :** Les dispositions du présent chapitre définissent la classification en différentes catégories des matériaux et éléments de construction en fonction de leur comportement en cas d’incendie. Il fixe les conditions auxquelles doivent répondre ces matériaux et éléments de construction pour être classés dans ces différentes catégories.

**Article R.58 :** Le comportement au feu en cas d’incendie est apprécié d’après deux critères :

1. la réaction au feu, c’est-à-dire l’aliment qui peut être apporté au feu et au développement de l’incendie ;
2. la résistance au feu, c’est-à-dire le temps pendant lequel les éléments de construction peuvent jouer le rôle qui leur est dévolu malgré l’action d’un incendie.

**Article R.59 :** Les éléments de classification retenus au point de vue de la réaction au feu sont, d’une part, la quantité de chaleur dégagée au cours de la combustion et, d’autre part, la présence ou l’absence de gaz inflammables.

La classification adoptée doit donc préciser le caractère pratiquement incombustible ou combustible et, dans ce dernier cas, le degré plus ou moins grand d’inflammabilité.

**Article R.60 :** La classification au point de vue de la résistance au feu est établie en tenant compte du temps pendant lequel sont satisfaites des conditions imposées relatives, soit à la résistance mécanique, soit à l’isolation thermique, soit à ces deux critères cumulés. Il est prévu un certain nombre de degrés types de résistance au feu déterminés par un programme thermique normalisé.

**Article R.61 :** Des arrêtés du Ministre chargé de la Protection Civile fixe les différentes catégories de la classification, tant en ce qui concerne la réaction au feu que la résistance au feu, les conditions d’essais et la compétence des différents laboratoires chargés d’y procéder.

**Article R.62 :** Un comité dont la composition et les attributions seront fixées par arrêté conjoint des Ministres chargés de la Construction et de la Protection Civile, est chargé de l’étude et de la classification des matériaux.

**Article R.63 :** Le classement dans l’une des catégories prévues aux articles R. 59 et R. 60 peut être homologué par le Ministre chargé de la Protection Civile, après les essais prévus à l’article R.60 et après avis de la Commission Supérieure de Protection Civile par rapport au danger d’incendie. Toutefois, ces essais ne sont pas obligatoires pour l’homologation quand il s’agit de matériaux tout à fait courants, traditionnellement utilisés et dont le comportement au feu est bien connu.

**Article R.64 :** L’homologation peut être différée dans la mesure où l’appréciation du comportement au feu de certains matériaux exige des essais particuliers. Elle peut être refusée si le résultat de ces essais n’est pas concluant.

**Article R.65 :** Les homologations prononcées ne sont valables que sous réserve de la conformité des matériaux aux échantillons ayant servi de base à l’homologation.

Toutes indications nécessaires à ce contrôle doivent être jointes à la demande d’homologation.

**Article R.66 :** L’homologation peut être retirée s’il vient à être constaté que le comportement du matériau considéré ne correspond plus au classement dont il avait fait l’objet ou si l’évolution de la technique a conduit à modifier les normes de sécurité applicables.

**Article R.67 :** L’absence d’homologation n’interdit pas l’emploi de tel ou tel matériau à l’occasion d’une construction déterminée si les prescriptions générales relatives à la prévention de l’incendie sont respectées et si cet emploi a été préalablement autorisé par l’autorité de la compétence de laquelle relève le contrôle de ces prescriptions.

**Article R.68 :** Le Ministre chargé de la Protection Civile a la faculté de publier les décisions d’homologation et les résultats d’essais en vue du classement des matériaux, sauf en cas de réserve expresse de la part du fabricant intéressé dans les quinze jours de la communication du résultat.

### CHAPITRE II : DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ RELATIVES AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR

**Article R.69 :** Les dispositions du présent chapitre visent à assurer la sécurité des personnes contre les risques d’incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur. Elles sont applicables à tous les immeubles de grande hauteur à construire, aux transformations et aménagements à effectuer dans les immeubles existants et aux changements de destination des locaux dans ces immeubles.

**Article R.70 :** Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, la construction des immeubles de grande hauteur doit permettre de respecter les principes de sécurité ci-après :

1. pour permettre de vaincre le feu avant qu’il n’ait atteint une dangereuse extension, l’immeuble est divisé en compartiments dont les parois ne doivent pas permettre le passage du feu de l’un à l’autre en moins de deux heures. Les matériaux combustibles se trouvant dans chaque compartiment sont limités dans les conditions fixées par arrêté interministériel. Les matériaux susceptibles de propager rapidement le feu sont interdits. ;
2. l’évacuation des occupants est assurée au moyen de deux escaliers au moins par compartiment. Cependant, pour les immeubles de la classe GHW.1, un arrêté interministériel précise les conditions auxquelles il pourra être dérogé à cette règle.
3. l’immeuble doit comporter :
   1. une ou plusieurs sources autonomes d’électricité destinées à remédier, le cas échéant, aux défaillances de celle utilisée en service normal ;
   2. un système d’alarme efficace ainsi que des moyens de lutte à la disposition des services publics de secours et de lutte contre l’incendie et, s’il y a lieu, à la disposition des occupants ;
4. en cas de sinistre dans une partie de l’immeuble, les ascenseurs et monte-charges doivent continuer à fonctionner pour le service des étages et compartiments non concernés par le feu ;
5. des dispositions appropriées doivent empêcher le passage des fumées du compartiment sinistré aux autres parties de l’immeuble ;
6. les communications d’un compartiment à un autre ou avec les escaliers doivent être assurées par des dispositifs étanches aux fumées en position de fermeture et permettant l’élimination rapide des fumées introduites.

**Article R.71 :** Les compartiments mentionnés à l’article 70 susvisé ont la hauteur d’un niveau, une longueur n’excédant pas soixante quinze mètres et une surface au plus égale à vingt cinq mille mètres carrés

Les compartiments peuvent comprendre deux niveaux si la superficie de chacun est limitée à 1.250 mètres carrés et trois niveaux, pour la même superficie, quand l’un d’eux est accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l’incendie.

Les parois de ces compartiments, y compris les dispositifs tels que sas ou portes permettant l’accès aux escaliers et aux ascenseurs et monte-charges et entre compartiments, doivent être coupe-feu de degré deux heures.

**Article R.72 :** Les propriétaires d’immeuble de grande hauteur doivent, avant l’occupation de ces immeubles, en faire la déclaration au Représentant de l’Etat en vue de leur inscription au répertoire tenu par les services publics de secours et de lutte contre l’incendie.

**Article R.73 :** Les propriétaires, les locataires et les occupants des immeubles de grande hauteur ne peuvent apporter aux lieux loués aucune modification en méconnaissance des dispositions du présent décret et du règlement de sécurité.

Ils doivent, en outre, s’assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l’immeuble n’excède pas les limites fixées par le règlement en vigueur.

**Article R.74 :** Par dérogation aux dispositions du Code de l’Urbanisme dans sa partie législative, le permis de construire tant pour la construction d’un immeuble de grande hauteur que pour tous travaux à exécuter dans ces immeubles, et normalement subordonnés à la délivrance de ce permis, est délivré dans les formes habituelles, après avis de la Commission Supérieure de la Protection Civile, par le Maire ou le Président du Conseil Rural.

**Article R.75 :** Certains immeubles peuvent, en raison de leurs dispositions particulières, donner lieu à des prescriptions spéciales ou exceptionnelles, soit en aggravation soit en atténuation des sujétions imposées par la réglementation générale.

Dans ce cas, les sujétions propres à un immeuble déterminé sont prescrites par l’autorité compétente pour délivrer le permis de construire, sur avis conforme de la Commission Technique Interministérielle, pour les immeubles dont la hauteur est supérieure à 100 mètres, et dans les autres cas, sur avis de la Commission Supérieure de la Protection Civile.

**Article R.76 :** Les documents fournis à l’appui de la demande du permis de construire doivent indiquer avec précision les dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité.

Les plans doivent donner toutes indications, notamment les dégagements communs et privés, horizontaux et verticaux, la production et la distribution d’électricité, haute et basse tension,

l’équipement hydraulique, le conditionnement d’air, la ventilation, l’aménagement des locaux techniques.

**Article R.77 :** L’exécution dans les immeubles visés par le présent décret des travaux définis par le règlement de sécurité et non soumis au permis de construire ne pourra avoir lieu qu’après autorisation du représentant de l’Etat donnée sur avis de la Commission Supérieure de la Protection Civile.

**Article R.78 :** Le représentant de l’Etat, après avis de la Commission Supérieure de la Protection Civile, peut demander aux constructeurs de faire procéder à la vérification, par l’un des organismes agréés par le Ministre chargé de la Protection Civile, du degré d’inflammabilité des matériaux ou, s’il y a lieu, du degré de résistance au feu des éléments de construction employés et la remise du procès-verbal de ces contrôles.

**Article R.79 :** Le représentant de l’Etat peut ordonner, par décision motivée, la fermeture provisoire des établissements recevant du public exploités dans ces immeubles lorsque lesdits immeubles ne sont pas en conformité avec les dispositions du permis de construire délivré, ou de ceux de ces établissements dont le propriétaire a refusé de procéder aux travaux d’aménagement qui lui ont été imposés, jusqu’à ce que le certificat de conformité ait été obtenu.

Il peut également, en cas d’urgence, ordonner l’évacuation de tout ou partie de l’immeuble si les prescriptions de sécurité ne sont pas respectées.

### CHAPITRE III : PROTECTION CONTRE LES RISQUES D’INCENDIE ET DE PANIQUE DANS LES IMMEUBLES RECEVANT DU PUBLIC

**Article R.80 :** Les dispositions destinées à assurer la sécurité contre les risques d’incendie et de panique dans les établissements recevant du public sont celles régies par le Code de l’Urbanisme et la réglementation en vigueur concernant ces établissements.

### SECTION PREMIÈRE : APPLICATION DES RÈGLES DE SÉCURITÉ

**Article R.81 :** Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu’au cours de l’exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes ; ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l’exploitation, des dimensions des locaux, du mode de construction et du nombre de personnes pouvant être admises dans l’établissement.

**Article R.82 :** Les bâtiments et les locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l’évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants.

Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d’espaces libres permettant l’évacuation du public, l’accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l’incendie.

**Article R.83 :** Les matériaux et les éléments de construction employés tant pour les bâtiments et locaux que pour les aménagements intérieurs doivent présenter, en ce qui concerne leur comportement au feu, des qualités de réaction et de résistance appropriées aux risques courus. La qualité de ces matériaux et éléments fait l’objet d’essais et de vérifications en rapport avec l’utilisation à laquelle ces matériaux et éléments sont destinés. Les constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants sont tenus de s’assurer que ces essais et vérifications ont eu lieu.

**Article R.84 :** L’aménagement des locaux, la distribution des différentes pièces et éventuellement leur isolement doivent assurer une protection suffisante, compte tenu des risques courus, aussi bien des personnes fréquentant l’établissement que de celles qui occupent des locaux voisins.

**Article R.85 :** Les sorties et les dégagements intérieurs qui y conduisent doivent être aménagés et répartis de telle façon qu’ils permettent l’évacuation rapide et sûre des personnes. Leur nombre et leur largeur doivent être proportionnés au nombre de personnes appelées à les utiliser.

Tout établissement recevant du public doit disposer de deux sorties au moins.

**Article R.86 :** L’éclairage de l’établissement recevant du public, lorsqu’il est nécessaire, doit être électrique. Un éclairage de sécurité doit être prévu dans tous les cas.

**Article R.87 :** Le stockage, la distribution et l’emploi de produits explosifs ou toxiques, de tous liquides particulièrement inflammables et de liquides inflammables classés en 1ère catégorie par application sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public, sauf dispositions contraires précisées dans le règlement de sécurité.

**Article R.88 :** Les ascenseurs et monte-charges, les installations d’électricité, de gaz, et de ventilation, ainsi que les équipements techniques particuliers à certains types d’établissements doivent présenter des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

**Article R.89 :** L’établissement doit être doté de dispositifs d’alarme et d’avertissement, d’un service de surveillance adapté et de moyens de secours contre l’incendie appropriés aux risques.

**Article R.90 :** Certains établissements peuvent, en raison de leur conception ou de leur disposition particulière, donner lieu à des prescriptions exceptionnelles soit en aggravation, soit en atténuation ; dans ce dernier cas, des mesures spéciales destinées à compenser les atténuations aux règles de sécurité auxquelles il aura été dérogé peuvent être imposées.

Des mesures spéciales destinées à assurer la sécurité des voisins peuvent également être imposées.

Ces prescriptions et mesures sont décidées par l’autorité chargée de la délivrance du permis de construire lorsque la décision est prise au moment de cette délivrance. Elles sont prises après avis de la Commission régionale ou départementale de Protection Civile compétente.

Toutefois, les atténuations aux dispositions du règlement de sécurité ne peuvent être décidées que sur avis conforme de la Commission Supérieure de la Protection Civile.

**Article R.91 :** Les établissements dotés de la personnalité morale de droit public et n’ayant pas la qualité d’établissement public à caractère industriel ou commercial sont soumis aux dispositions du présent chapitre et du règlement de protection civile dans les conditions définies au présent article.

Tous les projets de construction sont soumis à l’avis de la Commission de Sécurité compétente.

Dans le cas d’utilisation de procédés de construction destinés à être répétés, lorsque les projets de base qui doivent être acceptés ou agréés par le Ministre intéressé, seront en outre, soumis à l’avis de la Commission régionale ou départementale de Protection Civile compétente.

Les projets définitifs particuliers à un établissement déterminé sont alors examinés par la Commission régionale ou départementale de Protection Civile compétente qui prend acte de l’autorisation préalablement intervenue en ce qui concerne les procédés en question et constate la conformité avec le projet de base.

**Article R.92 :** Les établissements, répartis en types selon la nature de leur exploitation, sont soumis aux dispositions générales communes et aux dispositions particulières qui leur sont propres.

### SECTION II : CLASSEMENT DES ÉTABLISSEMENTS

**Article R.93 :** Les établissements assujettis au présent chapitre sont répertoriés ainsi qu’il suit selon leurs effectifs:

* 1èrecatégorie : au dessus de 1 500 personnes ;
* 2èmecatégorie : de 701 à 1 500 personnes ;
* 3èmecatégorie : de 301 à 700 personnes ;
* 4èmecatégorie : de 20 à 300 personnes.
* 5èmecatégorie : inférieur aux seuils précités.

**Article R.94 :** Les établissements recevant du public qui ne correspondent à aucun des types définis par le règlement de sécurité sont néanmoins assujettis aux prescriptions du présent chapitre.

Les mesures de sécurité à y appliquer sont précisées, après avis de la Commission régionale ou départementale de Protection Civile compétente, en tenant compte de celles qui sont imposées aux types d’établissements dont la nature d’exploitation se rapproche le plus de celle qui est envisagée.

### SECTION III : AUTORISATION DE CONSTRUIRE, D’AMÉNAGER OU DE MODIFIER UN ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

**Article R.95 :** Le permis de construire est délivré dans les conditions définies par le Code de l’Urbanisme, après consultation de la Commission régionale ou départementale de Protection Civile compétente.

### CHAPITRE IV : SÉCURITÉ DE CERTAINS ÉQUIPEMENTS D’IMMEUBLES PAR DESTINATION

**Article R.96** : Toute installation nouvelle de porte automatique de garage dans les bâtiments et groupes de bâtiments d’habitation doit satisfaire aux prescriptions suivantes :

* la porte doit rester solidaire de son support ;
* un système de sécurité doit interrompre immédiatement tout mouvement d’ouverture ou de fermeture de la porte lorsque ce mouvement peut causer un dommage à une personne ;
* lorsque ce système de sécurité est défectueux, le fonctionnement automatique de la porte doit être interrompu ;
* le système de commande de la porte doit être volontaire et personnalisé à moins que la conception de la porte ne permette que son utilisation, même anormale, ne crée aucun danger pour les personnes ;
* le volume de débattement de la porte doit être correctement éclairé et l’aire de débattement doit faire l’objet d’un marquage au sol ;
* tout mouvement de la porte doit être signalé, tant à l’extérieur qu’à l’intérieur, par un feu orange clignotant visible de l’aire de débattement. La signalisation doit précéder le mouvement de la porte ;
* la porte doit pouvoir être manœuvrée de l’extérieur comme de l’intérieur pour permettre de dégager une personne accidentée.

**Article R.97 :** Dans les bâtiments et groupes de bâtiments d’habitation, toute nouvelle porte automatique de garage conforme à la norme française NF P 25-362 (fermetures pour baies libres) ou à une norme équivalente nationale ou internationale installée conformément aux règles de l’art, est réputée satisfaire aux prescriptions définies à l’article R. 96.

**Article R.98 :** Dans les bâtiments et groupes de bâtiments d’habitation, les portes automatiques de garage installées avant l’entrée en vigueur des dispositions de l’article R. 97 doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

* la porte doit être équipée de systèmes permettant d’arrêter son mouvement, ou de limiter la force qu’elle exerce, en cas de présence d’une personne dans les zones de fin d’ouverture et de fin de fermeture. Un arrêté conjoint des Ministres chargés de la Protection Civile et de la Construction précise les modalités d’application de cette disposition;
* le système de commande de la porte doit être volontaire et personnalisé;
* le volume de débattement de la porte doit être correctement éclairé et l’aire de débattement doit faire l’objet d’un marquage au sol;
* tout mouvement de la porte doit être signalé tant à l’extérieur qu’à l’intérieur par un feu orange clignotant qui doit être visible de l’aire de débattement. La signalisation doit précéder le mouvement de la porte.

**Article R.99 :** Les propriétaires d’un bâtiment ou groupe de bâtiments d’habitation équipés de portes automatiques de garage sont tenus de les faire entretenir et vérifier périodiquement au moyen de contrats écrits. Toutes les interventions sont consignées dans un livret d’entretien.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de la Protection Civile et de la Construction définit les opérations que devront obligatoirement prévoir ces contrats ainsi que leur périodicité.

### SECTION PREMIÈRE : COORDINATION DES PROGRAMMES D’ÉQUIPEMENT

**Article R.100 :** Il peut être organisé, à l’initiative des Représentants de l’Etat dans la région ou dans le département, des conférences de coordination des maîtres d’ouvrage ayant pour objet la confrontation et la mise au point de divers programmes d’équipement et de construction à réaliser sur plusieurs années ; elles ont à connaître aussi des projets des divers maîtres d’ouvrage touchant la constitution d’une réserve de terrains d’assiette et l’élaboration de programmes d’équipement connexes. Elles coordonnent la mise en œuvre de l’exécution de ces programmes.

A ces conférences participent, aux côtés des représentants des collectivités locales et des services publics intéressés, les représentants qualifiés :

* des Ministres chargés :
* de la Construction ;
* de l’Hydraulique ;
* de l’Assainissement ;
* de l’Energie ;
* de l’Equipement.
* des Télécommunications.
* des sociétés concessionnaires ;
* des sociétés de promotion immobilière ;
* des sociétés d’aménagement.

Ces conférences sont consultées sur le choix des zones à urbaniser en priorité et sur les conditions dans lesquelles ces zones doivent être aménagées pour permettre la réalisation des divers programmes de construction.

### LIVRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTEURS TITRE PREMIER : STATUT DES SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION

**Article R.101 :** Les sociétés de construction demeurent régies, outre les dispositions les concernant reproduites à la partie législative :

* en ce qui concerne les sociétés civiles constituées en vue de la vente d’immeubles, par les articles R. 113 à R. 118 ;
* en ce qui concerne les sociétés constituées en vue de l’attribution d’immeubles aux associés par fractions divises, par les articles R. 119 à R. 134;
* en ce qui concerne les coopératives d’habitat et de construction, par les articles R. 135 à R. 151 ;
* toutes les sociétés de construction de bâtiments, suivant contrat d’entreprises, sont soumises aux dispositions du décret 83-856 du 10 mai 1983 portant qualification et classification des entreprises, entrepreneurs et artisans de bâtiments et des travaux publics.

### CHAPITRE PREMIER : SOCIÉTÉS CIVILES CONSTITUÉES EN VUE DE LA VENTE D’IMMEUBLES

**Article R.102 :** Il est tenu, au siège social des sociétés civiles régies par le Chapitre Premier du Titre premier du LIVRE II de la partie législative, un registre, coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction à la date de l’ouverture dudit registre contenant les noms, prénoms et domicile des associés d’origine, personnes physiques, et, s’il s’agit de personnes morales, leur raison sociale et l’adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont également mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domicile, ou, s’il y a lieu, la raison sociale et l’adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l’opération.

La demande d’un créancier social désirant connaître le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé est valablement faite par lettre adressée à la société.

**Article R.103 :** Pour l’application de l’alinéa premier de l’article L.65, un programme est dit non susceptible de division quand la réalisation ou l’utilisation normale des constructions commencées n’est possible que si l’ensemble du programme est achevé.

**Article R.104 :** Si un associé n’a pas satisfait aux appels de fonds prévus à l’alinéa 1er de l’article L.

65, l’assemblée générale est valablement convoquée, après mise en demeure adressée à l’associé défaillant par un acte extrajudiciaire, par le représentant légal de la société ou, en cas d’inaction de celui-ci, par tout associé.

**Article R.105 :** La mise en vente des parts de l’associé défaillant ne peut avoir lieu en application de l’article R. 65 qu’après notification à tous les associés, y compris l’associé défaillant, de la date, de l’heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre.

**Article R.106 :** Jusqu’à la vente des parts de l’associé défaillant conformément aux articles précédents, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieux et place, au prorata de leurs droits sociaux.

**Article R.107** : Les statuts des sociétés soumises aux règles du Chapitre premier du Titre premier du

Livre II de la partie législative doivent rappeler les obligations des associés en cas d’appel de fonds ainsi que les conditions dans lesquelles les associés défaillants peuvent voir leurs parts mises en vente, par application de l’article L. 65 et des articles R.115 à R. 117.

### CHAPITRE II : SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L’ATTRIBUTION D’IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISES

**SECTION PREMIERE : DISPOSITIONS GENERALES**

**Article R.108 :** Le présent chapitre est applicable aux sociétés constituées en vue de l’attribution d’immeubles par fractions divises conformément au chapitre II du Titre Premier du Livre II de la partie législative.

**Article R.109 :** L’état descriptif de division d’un immeuble acquis ou dont la construction est faite par une société régie par le Chapitre II du Titre premier du livre II de la partie législative doit être établi conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L’état descriptif de division et le règlement doivent être adoptés par l’assemblée générale dans les conditions prévues pour les modifications des statuts.

**Article R.110 :** Dans le cas prévu à l’article L.69 où un associé ne satisfait pas à ses obligations, l’assemblée générale est convoquée, après mise en demeure adressée à l’associé défaillant par acte extrajudiciaire, par le représentant légal ou statutaire de la société ou, en cas d’inaction de ce représentant, par tout associé. La mise à prix est fixée par l’assemblée générale qui décide de la vente.

**Article R.111** : La mise en vente des parts de l’associé défaillant ne peut avoir lieu, conformément à l’article R. 121, qu’après notification à tous les associés, y compris l’associé défaillant de la date, de l’heure et du lieu de la mise en vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre.

**Article R.112 :** Jusqu’à la vente des droits sociaux de l’associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits par la société au lieu et place de l’associé défaillant et au prorata de leurs droits sociaux.

**Article R.113** : Les statuts des sociétés soumises au Chapitre II du Titre premier du livre II de la partie législative doivent rappeler les obligations des associés en cas d’appels de fonds ainsi que les conditions dans lesquelles les associés défaillants peuvent voir leurs parts mises en vente par application de l’article L. 69, conformément aux dispositions du présent chapitre.

**Article R.114 :** Dans le cas où les obligations dont est tenu un associé vis-à-vis de la société en application de l’article L. 68 sont inférieures de plus d’un quart à la contribution lui incombant en vertu de l’article L. 70, le ou les associés désavantagés qui intentent à l’égard de cet associé une action en justice fondée sur le quatrième alinéa de l’article L. 70 précité doivent, à peine d’irrecevabilité, appeler en cause la société.

**Article R.115 :** A moins que la cession des droits sociaux n’ait à être portée à la connaissance de la société, tout transfert de propriété de parts ou actions d’une société constituée en application du Chapitre II du Titre premier du livre II de la partie réglementaire est notifié, sans délai, à la société.

Cette notification est faite soit par les parties, soit, le cas échéant, par l’avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision, qui réalise, atteste ou constate ce transfert.

Cette notification comporte la désignation des droits transférés ainsi que l’indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu du cédant et du cessionnaire.

**Article R.116 :** Les associés sont tenus de notifier à la société ou au liquidateur leurs changements de domicile.

Les indications notifiées à la société ou au liquidateur, en application de l’article R. 115 et de l’alinéa précédent, doivent être reportées sur un registre ouvert à cet effet au siège de la société ou, s’il y a lieu, au domicile élu du liquidateur, et tenu à la disposition de chaque associé qui en fera la demande. Cette obligation subsiste jusqu’à l’expiration d’un délai de deux ans à compter du retrait de l’associé ou de la dissolution de la société.

**Article R.117 :** L’action en justice exercée par un associé conformément à l’alinéa 4 de l’article L. 71 pour obtenir la révision de la répartition des charges doit être dirigée contre la société si elle a pour fondement le fait que la part d’une catégorie des charges incombant à un lot du demandeur excède de plus d’un quart celle qui devrait légalement lui incomber.

L’action en justice exercée par un associé conformément au même alinéa 4 de l’article L. 71 pour obtenir la révision de la répartition des charges, du fait que la part d’une catégorie de charges incombant à un lot d’un autre associé est inférieure de plus d’un quart à celle qui devrait légalement incomber à ce lot doit être dirigée contre cet autre associé. La société doit, à peine d’irrecevabilité, être appelée en cause.

**Article R.118 :** Le contrat de cession de parts ou actions consenti avant l’achèvement de l’immeuble doit préciser :

1. le nombre de parts ou actions cédées, la désignation du ou des lots auxquels les droits cédés donnent vocation, leur consistance telle qu’elle résulte des plans, coupes et élévations, avec les cotes utiles et l’indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements, et, s’il y a lieu, la désignation sommaire de l’ensemble immobilier dont dépendent les locaux, à la jouissance ou à la propriété desquels les droits cédés donnent vocation. Le contrat doit préciser, au besoin par une annexe, les éléments d’équipement auxquels les droits cédés donnent vocation ;
2. le prix à payer au cédant, tant pour la cession des droits sociaux que pour le remboursement des sommes qu’il a déjà versées à la société ;
3. les versements qui restent à faire à la société pour achever l’immeuble ou la fraction d’immeuble auquel les actions ou parts cédées donnent vocation à la date de la cession avec une attestation de la société indiquant les montants des appels de fonds déjà faits, des sommes versées par le cédant, de celles qui restent dues par le cédant sur les appels faits, et des appels de fonds restant à faire.

Le contrat doit comprendre en annexe les documents indiqués ci-dessous. Il peut se borner à y faire référence si lesdits documents sont déposés au rang des minutes d’un notaire :

1. les statuts de la société ;
2. l’état descriptif de division et le règlement prévu par l’article L.67 ;
3. le contrat de promotion immobilière afférent à l’immeuble considéré ou l’écrit définissant les opérations confiées au représentant légal ou statutaire de la société par application de l’article L. 75 et de l’article R. 131;
4. une note énonçant les caractéristiques techniques du ou des lots cédés, ainsi que des immeubles ou parties d’immeubles dans lesquels ce ou ces lots se trouvent.

Cette note peut être constituée par le devis descriptif servant de base aux marchés ou par une description suffisamment détaillée. La note doit faire apparaître les caractéristiques des équipements extérieurs ou intérieurs ainsi que des divers réseaux ou voies desservant le ou les lots cédés.

### SECTION II : DISPOSITIONS PROPRES AUX SOCIÉTÉS AYANT POUR OBJET LA CONSTRUCTION D’IMMEUBLES À USAGE D’HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL ET D’HABITATION

**Article R.119 :** Pour l’application de l’article L. 150 définissant ce qu’il faut entendre par immeuble à usage d’habitation et par immeuble à usage professionnel et d’habitation au sens de l’article L. 75 dans le cas d’immeubles collectifs, les superficies à retenir sont les superficies développées de tous les locaux de l’immeuble, qu’il s’agisse de locaux principaux, de locaux annexes ou de parties communes dans les conditions prévues par le présent article.

Sont notamment considérés comme locaux annexes les caves, greniers, terrasses, balcons, loggias, garages et sous-sols.

Si les annexes sont affectées ou destinées à être affectées à un local principal, elles sont considérées comme étant de même nature que le local principal auquel elles sont affectées ou destinées à être affectées.

Les annexes qui ne sont ni affectées ni destinées à être affectées à un local principal sont réputées réparties entre, d’une part, les locaux à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation et, d’autre part, les locaux d’une autre nature, selon le rapport existant entre les superficies développées de ces deux catégories de locaux, y compris leurs propres annexes.

**Article R.120 :** Lorsque, par application de l’article L. 75, la société envisage de confier à son représentant légal ou statutaire les opérations constitutives de la promotion immobilière pour la réalisation de son programme, l’assemblée générale doit, avant la signature d’un contrat ou avant le commencement des travaux s’ils ne donnent pas lieu à un contrat d’entreprise, approuver la mission dudit représentant légal ou statutaire telle qu’elle est définie dans un écrit comportant les énonciations exigées par l’article L. 102 établi conformément aux dispositions réglementaires prises pour l’application dudit article.

**Article R.121 :** Le contrat préliminaire à une cession de parts prévu à l’article L. 76 doit préciser :

1. le nombre de parts ou actions à céder, la désignation du lot auquel les droits à céder donnent vocation et la surface habitable approximative de l’immeuble ou de la partie d’immeuble constituant ce lot, le nombre de pièces principales et l’énumération des pièces de service, dépendances et dégagements ;
2. la date à laquelle la cession pourra être conclue ;
3. le prix de cession des droits sociaux et le montant prévisionnel des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder ;
4. le prix convenu dans le contrat de promotion immobilière ou dans l’écrit prévu à l’article L. 75, la fraction de ce prix convenu se rapportant aux droits sociaux à céder ; si ledit contrat ou écrit n’est pas établi à la date de la signature du contrat préliminaire, le prix prévisionnel doit être indiqué.

Le contrat préliminaire doit comporter en annexe une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d’équipements et, si le contrat porte sur une partie d’immeuble, des éléments d’équipement collectif qui présentent une utilité pour cette partie d’immeuble.

Le contrat préliminaire est établi par écrit. Un exemplaire doit être remis au cessionnaire avant tout dépôt de fonds en garantie. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions de l’article L. 76 et de l’article R. 133.

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix de cession et du montant prévisionnel des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder, si le délai de réalisation de la cession n’excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent (2%) si ce délai n’excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

L’associé cédant doit notifier au cessionnaire le projet d’acte de cession au moins un mois avant la date de la signature de cet acte.

**Article R.122 :** Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au déposant dans l’un ou l’autre des cas ci-dessous énumérés :

1. si le contrat de cession n’est pas conclu du fait du cédant dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
2. si le prix de cession et le montant des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder excèdent de plus de dix pour cent le prix prévisionnel fixé dans le contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les causes de cette augmentation ;
3. si l’un des éléments d’équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
4. si l’immeuble ou la partie d’immeuble auquel donnent vocation les droits sociaux ayant fait l’objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à dix pour cent (10%).

Dans les cas prévus au présent article, le déposant notifie sa demande de remboursement au cédant et au dépositaire par lettre.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

**Article R.123 :** Les notifications prévues par les articles précédents du présent chapitre sont valablement faites par lettre.

### CHAPITRE III : COOPÉRATIVES D’HABITAT ET DE CONSTRUCTION

**Article R.124 :** Les coopératives d’habitat et de construction régies par le Chapitre III du Titre premier du Livre II de la partie législative sont soumises aux dispositions du présent chapitre et à celles prévues par la loi.

**Article R.125 :** Pour l’application des articles L. 78 et L. 80 :

1. un programme de construction est constitué par la totalité des logements et des locaux à usage commercial ou professionnel dont le nombre maximum est prévu par les statuts de la coopérative d’habitat et de construction et qui sont susceptibles d’être construits sur une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës ou font l’objet d’une même autorisation de construire ;
2. une tranche de programme est constituée par un ou plusieurs bâtiments dont les conditions techniques de réalisation et l’utilisation ne sont pas subordonnées à la réalisation du reste du programme.

**Article R.126 :** Pour l’application de l’article L. 80, une tranche de construction est réputée entreprise à la date de signature du premier marché propre à la réalisation des bâtiments de la tranche considérée.

**Article R.127 :** Pour l’application de l’article L.150 définissant ce qu’il faut entendre par immeuble à usage d’habitation et par immeuble à usage professionnel et d’habitation au sens de l’article L. 77 dans le cas d’immeubles collectifs, les superficies à retenir sont les superficies développées de tous les locaux de l’immeuble, qu’il s’agisse de locaux principaux, de locaux annexes ou de parties communes, dans les conditions fixées par le présent chapitre.

Sont notamment considérés comme locaux annexes les caves, greniers, terrasses, balcons, loggias, garages et sous-sols.

Si les annexes sont affectées ou destinées à être affectées à un local principal, elles sont considérées comme étant de même nature que le local principal auquel elles sont affectées ou destinées à être affectées.

Les annexes qui ne sont ni affectées ni destinées à être affectées à un local principal sont réputées réparties entre, d’une part, les locaux à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation et, d’autre part, les locaux d’une autre nature selon le rapport existant entre les superficies développées de ces deux catégories de locaux y compris leurs propres annexes.

**Article R.128 :** Lorsque la totalité des droits sociaux donnant vocation à l’attribution ou à l’achat des lots compris dans le programme de construction n’a pas été souscrite, les garanties prévues par le premier alinéa de l’article L. 80 résultent de l’engagement pris par un tiers à l’égard de la coopérative :

1. de souscrire ou de faire souscrire ou d’acquérir ou de faire acquérir la propriété de ceux de ces lots qui n’auraient pas été souscrits ou acquis par des membres un an après l’achèvement de la construction ; et,
2. de mettre ou de faire mettre à la disposition de la société, jusqu’à la souscription ou l’acquisition des lots qui n’auraient pas été souscrits ou acquis, les sommes qui seraient exigibles des souscripteurs ou des acquéreurs éventuels ; les sommes ainsi mises à la disposition de la société et les frais financiers y afférents sont remboursables à la coopérative par les acquéreurs ou souscripteurs des lots concernés.

Le remboursement des sommes ainsi mises à la disposition de la coopérative ne peut être exigé d’elle, sous quelque forme que ce soit, avant l’acquisition ou la souscription desdits lots.

**Article R.129 :** Lorsque l’engagement prévu à l’article R.139 est pris par une personne autre qu’une banque, un établissement financier habilité à cet effet, une société d’assurances, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, ou un organisme habilité à collecter la participation des employeurs à l’effort de construction et répondant aux conditions définies par arrêté du Ministre chargé des Finances, cette personne doit justifier :

1. soit d’une ouverture de crédit consentie par une banque, ou un établissement financier habilité à cet effet dans une convention par laquelle la banque ou l’établissement financier s’oblige à lui avancer, ou à avancer à la coopérative, les sommes indiquées au 2 de l’article

R. 139 ; cette convention doit stipuler au profit de la coopérative le droit d’en exiger l’exécution ;

1. soit d’une convention de cautionnement aux termes de laquelle une banque, un établissement financier habilité à cet effet, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ou une entreprise d’assurance agréée à cet effet s’oblige, solidairement avec la personne qui a pris l’engagement prévu à l’article R.139, envers la coopérative à lui avancer les sommes indiqués au 2 dudit article.

**Article R.130 :** Les membres d’une coopérative souscrivant, achetant ou s’engageant à acheter plus de deux logements ou plus d’un local à usage commercial ou professionnel sont tenus d’apporter à la coopérative la garantie de leurs engagements.

Cette garantie porte sur les sommes que le membre devra verser pour payer les lots qu’il désire se faire vendre ou attribuer. Elle est diminuée des versements faits par ces associés lors de la souscription ou de l’acquisition, ainsi que des sommes qui seraient consignées par le membre au profit de la coopérative ou de celles qui seraient avancées par lui à la coopérative jusqu’à l’achèvement des travaux.

La garantie doit être fournie par une banque, un établissement financier habilité à cet effet, une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ou une entreprise d’assurance agréée à cet effet.

Les banques, compagnies d’assurance, établissements financiers et les organismes habilités à collecter la participation des employeurs à l’effort de construction sont dispensés de la garantie prévue au présent article pour les locaux ou logement dont ils se portent souscripteurs ou acquéreurs.

**Article R.131 :** Lorsque le programme de construction à réaliser comporte plusieurs tranches et qu’une réduction de programme est décidée par une assemblée générale conformément à l’article L. 84, les engagements de garantie prévus à l’article R. 139 doivent porter non seulement sur les tranches à réaliser, mais aussi sur les équipements communs nécessaires pour que les lots de ces tranches puissent être utilisés conformément à leur destination.

**Article R.132 :** Si la coopérative confie à son représentant légal ou statutaire les opérations constitutives de la promotion immobilière pour la réalisation d’un programme, l’assemblée générale doit, avant le commencement des travaux, approuver la mission de ce représentant dans les conditions prévues à l’article L. 84.

Cette mission doit être définie par un écrit comportant les énonciations exigées par l’article L. 102. Cet écrit est établi conformément aux dispositions réglementaires prises pour l’application dudit article.

**Article R.133 :** Vingt et un jours au moins avant l’assemblée générale qui doit se tenir, conformément à l’article L. 84, avant le commencement des travaux pour en approuver les conditions techniques et financières d’exécution et les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix global seront répartis entre les locaux à édifier afin de déterminer le prix de chacun d’eux, chaque membre doit recevoir, en plus de l’ordre du jour et de la convocation à cette assemblée, des documents lui permettant d’examiner le bien-fondé des propositions de répartition du prix faites par les dirigeants de la coopérative.

Ces documents indiquent la consistance et les caractéristiques techniques de l’immeuble ou des immeubles compris dans le programme, la surface des pièces et locaux avec leur destination, le prix de revient estimé du programme, les moyens et les conditions de financement, les dates prévues pour le commencement et l’achèvement des travaux.

Lorsqu’il est prévu de faire appel à un promoteur immobilier ou de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière au représentant légal de la coopérative, le projet de contrat de promotion immobilière ou l’écrit prévu à l’article L. 83 est également notifié aux membres.

Le procès-verbal de délibération de l’assemblée est signé par le président et le secrétaire. Il indique le résultat de chaque vote. Il est annexé aux statuts.

Les notifications prévues au présent article sont valablement faites par lettre.

**Article R.134 :** Le contrat de vente en l’état futur d’achèvement par une coopérative de construction à ses membres passé conformément à l’article L.84 doit comporter, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l’indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements de l’immeuble.

Les plans susmentionnés seront de la même échelle que ceux remis dans le dossier de la demande de permis de construire.

Si cet immeuble est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d’étages de chacun d’eux.

Les caractéristiques techniques mentionnées à l’article L.84 doivent résulter du devis descriptif servant de base aux marchés ou d’une notice descriptive suffisamment détaillée.

Ces documents s’appliquent au local vendu, à la partie du bâtiment ou au bâtiment dans lequel il se trouve et aux équipements extérieurs et réseaux divers qui s’y rapportent ainsi que les parties communes.

Un plan coté faisant ressortir les surfaces et les volumes des pièces et des locaux vendus ainsi que de leurs annexes faisant l’objet de la vente est joint au contrat ainsi qu’une notice distinguant les éléments d’équipements propres aux pièces et locaux vendus et ceux qui sont d’usage collectif.

Les modalités de révision et de paiement du prix doivent être conformes à celles prévues aux articles R.158 et R.192.

**Article R.135 :** Dans le cas prévu à l’article L.86 où un membre ne satisfait pas à ses obligations, l’assemblée générale est convoquée, après mise en demeure adressée au membre défaillant par acte extrajudiciaire, par le représentant légal ou statutaire de la coopérative ou, en cas d’inaction de ce représentant, par tout le quart des membres.

**Article R.136 :** La mise en vente des parts du membre défaillant ne peut avoir lieu en application de l’article R. 146 qu’après notification à tous les membres, y compris le membre défaillant, de la date, de l’heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre.

**Article R.137 :** Les statuts des coopératives d’habitat et de construction doivent rappeler les obligations des associés en cas d’appel de fonds, leur responsabilité en cas de défaillance, de démission ou d’exclusion d’un autre associé ainsi que les conditions dans lesquelles les droits sociaux peuvent être mis en vente en cas de défaillance, conformément à l’article L. 86 et aux articles R. 146 et R. 147.

**Article R.138 :** L’achèvement de l’opération de construction au sens de l’article L. 87 résulte de l’exécution des ouvrages et de l’installation des éléments d’équipement qui sont indispensables à l’utilisation, conformément à leur destination, de l’immeuble ou des immeubles. Pour l’appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions statutaires ne sont pas pris en considération lorsqu’ils n’ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

**Article R.139 :** Jusqu’à ce que l’assemblée générale ait constaté l’achèvement de l’opération de construction, la démission d’un membre a lieu dans les conditions fixées par l’article L.87 si elle est autorisée par l’assemblée générale.

L’assemblée générale doit être convoquée par le représentant légal de la coopérative dans le délai fixé par les statuts sans que ce délai puisse excéder trois mois à partir de la réception par la coopérative de la demande de démission. Faute de réunion de l’assemblée générale, le quart des membres peut convoquer l’assemblée générale.

Le remboursement des sommes versées par le membre démissionnaire ou exclu s’effectue sous réserve des frais et charges occasionnés à la coopérative du fait de la démission ou de l’exclusion.

Ces frais peuvent toutefois être évalués forfaitairement dans les statuts. Au cas où le membre démissionnaire ou exclu est immédiatement remplacé comme au cas où le nouveau membre présenté par le membre démissionnaire est refusé sans motif valable et légitime, ce forfait ne peut excéder deux pour cent du prix prévisionnel des lots du membre exclu ou démissionnaire.

Le remboursement des sommes dues par la coopérative au membre démissionnaire ou exclu s’effectue dès que ce membre a été remplacé et que le nouveau membre a versé les sommes nécessaires à ce remboursement. Même si le membre exclu ou démissionnaire n’est pas remplacé, le remboursement ne peut être reporté à plus de six mois après l’assemblée générale décidant l’exclusion ou acceptant la démission.

Les notifications prévues aux troisième et quatrième alinéas de l’article L. 87 sont valablement faites par lettre.

**Article R.140 :** Le retrait prévu par l’article L. 88 est constaté par acte authentique signé par le membre qui se retire et le représentant légal ou statutaire de la coopérative ou, en cas de refus de ce dernier, par jugement de la juridiction compétente. Les retraits entraînent de plein droit l’annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. Le représentant légal ou statutaire de la coopérative constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

### TITRE II : PROMOTION IMMOBILIÈRE CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Article R.141 :** Le contrat de promotion immobilière prévue à l’article L.102 comporte en annexe les plans, coupes et élevations avec les cotes utiles des bâtiments, urés, réseaux divers et aménagements extérieurs et intérieurs.

### CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONSTRUCTION D’IMMEUBLES À USAGE D’HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL ET D’HABITATION

**Article R.142 :** Le présent chapitre s’applique aux contrats par lesquels une personne s’oblige envers le maître de l’ouvrage à faire procéder à la construction d’un ou plusieurs immeubles d’habitation ou d’un ou plusieurs immeubles destinés à la fois à l’usage professionnel et à l’habitation conformément aux articles L. 102 à L. 106.

### SECTION PREMIÈRE : FORME ET OBJET DU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE ET DU CONTRAT PARTICULIER RELATIF AUX ÉTUDES PRÉLIMINAIRES

**Article R.143 :** Le commencement d’exécution du contrat de promotion immobilière, qu’il soit constaté par un ou plusieurs actes indiqués au troisième alinéa de l’article L. 102, résulte de la signature d’un contrat d’entreprise ou, en cas d’absence de contrat de cette nature, du commencement des travaux, à l’exception des contrats limités aux études préliminaires prévues au deuxième alinéa dudit article dans le cas où ces contrats sont distincts du contrat de promotion immobilière.

**Article R.144 :** Pour l’application de l’article L. 150 définissant ce qu’il faut entendre par immeuble à usage professionnel et par immeuble destiné à la fois à l’usage professionnel et à l’habitation, au sens des articles L. 100 et L.102, dans le cas d’immeubles collectifs, les superficies à retenir sont les superficies développées de tous les locaux de l’immeuble, qu’il s’agisse de locaux principaux, de locaux annexes ou de parties communes, dans les conditions fixées par le présent chapitre.

Sont notamment considérés comme locaux annexes les caves, greniers, terrasses, balcons, loggias, garages et sous-sols.

Si les annexes sont affectées ou destinées à être affectées à un local principal, elles sont considérées comme étant de même nature que ce local principal. Les annexes qui ne sont ni affectées ni destinées à être affectées à un local principal sont réputées réparties entre, d’une part, les locaux à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation et, d’autre part, les locaux d’une autre nature, selon le rapport existant entre les superficies développées de ces deux catégories de locaux, y compris leurs propres annexes.

**Article R.145 :** Lorsqu’il existe un contrat particulier dont l’objet est limité aux études préliminaires prévues au troisième alinéa de l’article L. 102, ce contrat n’est pas soumis aux règles du contrat de promotion immobilière.

Lorsqu’un contrat de promotion immobilière fait suite à un contrat particulier d’études préliminaires, les dispositions du contrat particulier ne sont pas obligatoirement reprises dans le contrat de promotion immobilière.

Les deux contrats sont alors passés, exécutés et réglés selon leurs règles propres indépendamment l’un de l’autre.

**Article R.146 :** Les plans prévus à l’article L.102 doivent être à la même échelle que ceux fournis dans le dossier de demande de permis de construire.

Ces documents font ressortir les surfaces de chacune des pièces, de chacun des locaux, de chacun des annexes ou dégagements dont la construction est prévue en faisant mention des éléments d’équipement qui seront réalisés.

S’il s’agit d’immeubles collectifs ou d’ensembles immobiliers comportant des locaux ou des logements semblables, les indications détaillées peuvent se limiter aux types de locaux, dès lors que sont fournies des indications suffisantes pour qu’il soit possible de connaître non seulement le nombre de locaux ou d’appartements qui seront réalisés conformément au type proposé, mais aussi la situation et la disposition de chacun de ces locaux et de ces appartements ainsi que des parties communes permettant d’y accéder.

### SECTION II : PRIX DU CONTRAT

**Article R.147 :** La révision et l’actualisation des prix, lorsqu’elles sont prévues dans le contrat, doivent être calculées conformément à l’indice des différents corps d’état du bâtiment publié dans le Bulletin de la Commission d’Officialisation des Prix ( BCOP) mesurant l’évolution des facteurs de production dans le bâtiment.

**Article R.148 :** Les modalités de règlement du prix, éventuellement révisé, que le contrat de promotion immobilière doit préciser, conformément au e de l’alinéa 1er de l’article L. 102, doivent être conformes aux dispositions suivantes.

Les paiements sont faits en fonction de l’état d’avancement des travaux justifié selon les modalités prévues au contrat. Toutefois, ils ne peuvent excéder au total :

* quinze pour cent du prix à l’achèvement des fondations;
* soixante dix pour cent à la mise hors d’eau.

Pour l’application des alinéas précédents, le prix s’entend déduction faite de la somme figurant au poste pour imprévu, dans la mesure où elle n’a pas été utilisée dans les conditions prévues au d du premier alinéa de l’article L. 102.

**Article R.149 :** Les modalités de règlement de la rémunération prévue au f de l’alinéa 1er de l’article L. 160 doivent être conformes aux dispositions suivantes.

Les paiements ne peuvent excéder au total :

* dix pour cent de la rémunération à la signature du contrat de promotion immobilière dans le cas où les études préliminaires ont fait l’objet d’un contrat distinct du contrat de promotion immobilière ;
* vingt cinq pour cent dans le cas contraire ;
* cinquante pour cent à la mise hors d’eau ;
* soixante dix pour cent à l’achèvement des travaux d’équipement, de plomberie, de menuiserie ;
* quatre vingt dix pour cent à la livraison du bâtiment au maître de l’ouvrage.

Le solde est consigné par le maître de l’ouvrage lors de la livraison, à moins que le promoteur ne fournisse pour un montant égal la caution personnelle et solidaire d’une banque, d’un établissement financier habilité, d’une entreprise d’assurance agréée à cet effet ou d’une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il est payable à l’achèvement de la mission du promoteur.

### SECTION III : GARANTIES D’EXÉCUTION DU CONTRAT

**Article R.150 :** L’engagement de bonne exécution de sa mission par le promoteur, qui résulte du contrat, comporte l’obligation de prendre à sa charge les sommes excédant le prix convenu qui seraient nécessaires à la réalisation de l’ouvrage tel que décrit audit contrat en application de l’article L. 102.

Cette obligation est garantie par une banque, un établissement financier habilité, une entreprise d’assurance agréée à cet effet ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La garantie prend la forme :

* soit d’une convention aux termes de laquelle la caution s’oblige, solidairement avec le promoteur, envers le maître de l’ouvrage, à payer lesdites sommes;
* soit d’une ouverture de crédit par laquelle celui qui l’a consentie s’oblige à avancer au promoteur ou à payer pour son compte les sommes définies ci-dessus. Cette convention doit stipuler au profit du maître de l’ouvrage le droit d’en exiger l’exécution.

Si le promoteur justifie qu’il est couvert contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu’il peut encourir en raison de son activité, par un contrat souscrit par lui auprès d’une société d’assurances ou d’un assureur agréé, le garant n’est tenu à l’égard du maître de l’ouvrage que des dépassements du prix convenu excédant 5 pour 100 (5%) dudit prix.

Toutefois, le montant cumulé de la franchise ainsi prévue et du poste pour imprévu ne peut dépasser dix pour cent du prix convenu.

En aucun cas, le remboursement des sommes versées en exécution des deuxième et troisième alinéas du présent article ne peut être demandé au maître de l’ouvrage.

**Article R.151 :** En vue du cas où la garantie prévue à l’article précédent prend la forme d’une convention d’ouverture de crédit, le contrat de promotion immobilière peut prévoir que les règlements effectués par le maître de l’ouvrage ou pour son compte prennent la forme de chèques, de mandats ou de virements postaux établis à l’ordre de la personne ayant consenti l’ouverture de crédit.

**Article R.152 :** Le promoteur n’est pas tenu de fournir les garanties prévues à l’article R. 161 lorsque :

1. le maître de l’ouvrage est une société régie par les articles L. 75 à L.89 dont tous les associés ont souscrit, soit lors de la constitution de la société, soit lors d’une augmentation de capital, des parts ou actions donnant vocation à l’attribution en propriété de plus de deux locaux à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation ou de locaux destinés à un autre usage que l’habitation ;
2. les garanties énumérées à l’article R.161 ont été données à la société et à ses associés par une ou plusieurs banques, établissements financiers habilités, entreprises d’assurances agréées à cet effet ou sociétés de caution mutuelle constituées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
3. les conditions suivantes sont remplies :
   1. la société bénéficie de l’engagement du garant de répondre à ses appels de fonds en cas de défaillance des associés ;
   2. à la date de la signature du premier des actes constituant le contrat de promotion immobilière, tous les associés peuvent justifier qu’au cas où ils céderaient leurs parts ou actions, les cessionnaires sont garantis contre les appels de fonds nécessaires à la réalisation de l’ouvrage et non prévus au contrat de cession, le garant s’étant engagé à satisfaire à ces appels de fonds. La convention passée entre le garant et l’associé cédant doit stipuler que le cessionnaire a le droit d’en exiger le bénéfice à son profit direct. Le garant s’engage également à renoncer lors de la cession de parts ou actions, si le cessionnaire le demande, au nantissement desdites parts ou actions au cas où ce nantissement a été consenti à son profit et à donner mainlevée des hypothèques qui auraient été consenties à son profit sur les lots affectés aux parts ou actions cédées.
   3. la société intervient aux actes de cession de parts ou actions et y justifie de la garantie prévue au a du point 3 du présent article.

**Article R.153 :** Le maître de l’ouvrage est tenu d’indemniser le promoteur pour les dépassements du prix convenu résultant de son fait, et notamment de retards dans le règlement du prix et des délais de paiement qui lui auraient été accordés, en vertu de l’article L. 103.

La garantie prévue à l’article R. 161 ne s’étend pas à l’indemnisation due en application du présent article par le maître de l’ouvrage.

Le contrat peut prévoir une indemnisation forfaitaire du promoteur pour retards dans les paiements du maître de l’ouvrage.

**Article R.154 :** Les dépassements de délai contractuel qui ne sont imputables ni au maître de l’ouvrage, ni à un cas de force majeure ne pouvant entraîner aucune révision de prix au profit du promoteur, la garantie du prix convenu au sens de l’article R. 161 doit s’entendre comme garantissant un prix excluant toute révision de prix due à des dépassements de délai contractuel si ces dépassements sont dus à un cas de force majeure ou au fait du maître de l’ouvrage.

**Article R.155 :** La garantie prévue à l’article R. 161 prend fin à l’achèvement de la mission du promoteur tel que cet achèvement est défini à l’article L.100.

Pour l’application du présent article, l’ouvrage est réputé livré au sens de l’article L.100, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d’équipement qui sont indispensables à l’utilisation, conformément à sa destination, de l’ouvrage faisant l’objet du contrat de promotion immobilière ; pour l’appréciation de la livraison, les défauts de conformité avec les prévisions dudit contrat ne sont pas pris en considération lorsqu’ils n’ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus indiqués impropres à leur utilisation.

### TITRE III : CONSTRUCTION D’UNE MAISON INDIVIDUELLE

**CHAPITRE UNIQUE : CONTRAT DE CONSTRUCTION D’UNE MAISON INDIVIDUELLE**

**Article R.156 :** Les dispositions du présent chapitre s’appliquent aux contrats relatifs à la construction d’un immeuble à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l’ouvrage et régis par le Titre III du livre II de la partie législative

**Article R.157 :** Il est satisfait aux obligations prévues à l’article L. 106 par les énonciations suivantes portées au contrat :

1. en ce qui concerne la désignation du terrain : sa situation avec l’indication de son adresse ou lieudit ainsi que sa surface et sa désignation cadastrale ;
2. en ce qui concerne le titre de propriété ou les droits réels permettant de construire : la nature des droits, la nature du titre, sa date, l’indication des nom et adresse du rédacteur de l’acte.

**Article R.158 :** En application de l’article L. 108, à tout contrat, qu’il soit ou non assorti de conditions suspensives, doit être joint le plan de la construction à édifier, précisant les travaux d’adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l’indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances. Le plan indique en outre les raccordements aux réseaux divers décrits à la notice prévue à l’article R. 231-4 et les éléments d’équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l’implantation, à l’utilisation et à l’habitation de l’immeuble.

**Article R.159 :** Est aussi annexée au contrat visé à l’article L. 108 une notice descriptive indiquant les caractéristiques techniques tant de l’immeuble lui-même que des travaux d’équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l’implantation et à l’utilisation de l’immeuble.

Cette notice fait la distinction prévue à l’article L. 108 entre ces éléments selon que ceux-ci sont ou non compris dans le prix convenu. Elle indique le coût de ceux desdits éléments dont le coût n’est pas compris dans le prix.

La notice mentionne les raccordements de l’immeuble à l’égout éventuellement et aux distributions assurées par les services publics, notamment aux distributions d’eau, de téléphone, ou d’électricité, en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et, s’il y a lieu, ceux dont le coût reste à la charge du maître de l’ouvrage.

La notice doit porter, de la main du maître de l’ouvrage, une mention signée par laquelle celui-ci précise et accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu.

**Article R.160 :** Pour l’application de l’article L. 108, le prix convenu s’entend du prix global défini au contrat éventuellement révisé. Il inclut en particulier :

1. le coût de la garantie de livraison et, s’il y a lieu, celui de la garantie de remboursement ;
2. s’il y a lieu, le coût du plan et les frais d’études du terrain pour l’implantation du bâtiment ;
3. le montant des taxes dues par le constructeur sur le coût de la construction.

**Article R.161 :** Le pourcentage maximum du prix convenu, exigible aux différents stades de la construction d’après l’état d’avancement des travaux, est fixé, par application des dispositions de l’article, de la manière suivante :

* quinze pour cent à l’ouverture du chantier, pourcentage incluant éventuellement celui du dépôt de garantie ;
* vingt cinq pour cent à l’achèvement des fondations ;
* quarante pour cent à l’achèvement des murs ;
* soixante pour cent à la mise hors d’eau ;
* soixante quinze pour cent à l’achèvement des cloisons et à la mise hors d’air ;
* quatre vingt quinze pour cent à l’achèvement des travaux d’équipement, de plomberie, de menuiserie.

Le solde du prix est payable dans les conditions suivantes :

1. lorsque le maître de l’ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel mentionné à l’article L. 108, à la levée des réserves qui ont été formulées à la réception ou, si aucune réserve n’a été formulée, à l’issue de la réception ;
2. lorsque le maître de l’ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception, si aucune réserve n’a été formulée, ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci.

Dans le cas où des réserves sont formulées, une somme au plus égale à 5 p. 100 du prix convenu est, jusqu’à la levée des réserves, consignée entre les mains d’un consignataire accepté par les deux parties ou, à défaut, désigné par le Président de la juridiction compétente.

**Article R.162 :** Lorsque le contrat n’a pas stipulé un dépôt de garantie, il prévoit un paiement n’excédant pas cinq pour cent du prix convenu de la construction au jour de la signature ainsi qu’un paiement n’excédant pas cinq pour cent dudit prix à la délivrance du permis de construire. En ce cas, une attestation de garantie de remboursement est annexée au contrat.

La garantie de remboursement est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d’assurances agréées à cet effet.

La garantie est donnée :

1. pour le cas où le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu ;
2. pour le cas où le chantier n’est pas ouvert à la date convenue ;
3. pour le cas où le maître de l’ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l’article L. 137.

Cette garantie prend fin à la date d’ouverture du chantier.

**Article R.163 :** La déclaration d’ouverture du chantier est notifiée par le constructeur à l’établissement garant.

**Article R.165 :** Dans le cas où il a été constaté que le délai de livraison n’est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, le constructeur est mis en demeure sans délai soit de livrer l’immeuble, soit d’exécuter les travaux.

**Article R.166 :** La copie des contrats de sous-traitance est adressée à l’établissement garant dans les huit jours de la signature de ces contrats.

**Article R.167 :** En cas de retard de livraison, les pénalités prévues ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/5000e du prix convenu par jour de retard.

Le contrat peut prévoir à la charge du maître de l’ouvrage une pénalité pour retard de paiement. Toutefois, le taux de celle-ci ne peut excéder un pour cent par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/5000e du prix par jour de retard.

### TITRE IV : BAUX À CONSTRUCTION ET À RÉHABILITATION

**Article R.168 :** Sauf stipulations contraires des parties, le revenu servant à la détermination du coefficient de révision du loyer est le revenu moyen au mètre carré. Il est obtenu en divisant le revenu brut global par la surface utile, exprimée en mètres carrés, des locaux, aménagements ou installations ayant produit des revenus locatifs au cours de l’année civile de référence. Pour les locaux à usage d’habitation, la surface utile est la surface habitable telle qu’elle est définie par l’article R.2.

### TITRE V : VENTES D’IMMEUBLES À CONSTRUIRE SECTION PREMIÈRE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Article R.169 :** L’immeuble vendu à terme ou en l’état futur d’achèvement est réputé achevé au sens des articles L. 122 et L. 131 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d’équipement qui sont indispensables à l’utilisation, conformément à sa destination, de l’immeuble faisant l’objet du contrat.

Pour l’appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu’ils n’ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l’achèvement n’emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l’acquéreur tient de l’article L. 126.

**Article R.170 :** L’achèvement de l’immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.

La constatation par les parties fait l’objet d’un acte du notaire qui a reçu la vente à terme. Cet accord vaut livraison de l’immeuble.

La constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l’acte de vente l’a prévu ou lorsqu’il n’y a pas accord des parties.

Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du Président de la juridiction compétente du lieu d’implantation de l’immeuble, soit parmi celles que la juridiction commet habituellement, soit parmi celles figurant sur une liste établie par arrêté du Ministre de la Justice et du Ministre chargé de la Construction.

La constatation de l’achèvement fait l’objet par la personne qualifiée ainsi désignée d’une déclaration devant le notaire qui a reçu la vente.

La constatation de l’achèvement est parfaite par la déclaration ainsi faite.

Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l’autre par lettre. La notification vaut livraison de l’immeuble à la date de cette réception.

**Article R.171 :** La vente à terme est soumise aux règles de la publicité foncière dans les mêmes conditions que la vente sous condition suspensive.

**Article R.172 :** Les fonds qui ont fait l’objet de dépôts de garantie sont valablement versés au vendeur par l’établissement dépositaire, hors la présence et sans le concours de l’acquéreur, sur simple production d’une attestation du notaire ayant reçu l’acte de vente certifiant que l’achèvement de l’immeuble a été constaté.

Le notaire doit informer l’établissement dépositaire et l’acquéreur de la situation hypothécaire. S’il existe sur l’immeuble des inscriptions ou s’il existe quelque autre empêchement au paiement, le notaire indique à l’établissement dépositaire le montant des fonds nécessaires à l’apurement de la situation.

Ces fonds sont conservés par l’établissement dépositaire pour être utilisés audit apurement, conformément aux instructions données par le notaire.

**Article R.173 :** La vente d’un immeuble à construire peut être assortie d’un mandat donné par l’acquéreur au vendeur à l’effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la construction du bâtiment dont tout ou partie forme l’objet de la vente.

Ce mandat peut concerner les actes indispensables à la construction d’autres bâtiments désignés par le mandat s’ils doivent comporter des parties communes avec celui dont tout ou partie forme l’objet de la vente.

Ce mandat doit indiquer spécialement la nature, l’objet et les conditions des actes en vue desquels il est donné.

Il peut toutefois comporter le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

* pour satisfaire aux prescriptions d’urbanisme ;
* pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire du bâtiment faisant l’objet de la vente ou auxquelles pourrait être subordonnée la délivrance d’un tel permis pour la construction des autres bâtiments concernés par le mandat ;
* pour assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

**Article R.174 :** Lorsque la vente d’un immeuble à construire est assortie d’un mandat de l’acquéreur donné au vendeur d’affecter hypothécairement l’immeuble vendu, ce mandat ne peut être consenti, en cas de vente à terme, que pour assurer le financement de la construction de cet immeuble.

Ce mandat ne précise pas obligatoirement le montant des sommes pour la garantie desquelles le mandataire est autorisé à constituer hypothèque. Il est en tout cas limité à la constitution d’hypothèque garantissant en principal, intérêts et accessoires une somme au plus égale au prix de vente stipulé au contrat, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà garanties par le bien vendu.

**Article R.175 :** Les pouvoirs du maître de l’ouvrage, mentionnés à l’article L. 124, comportent ceux de choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d’arrêter librement les conventions passées avec eux et d’effectuer la réception des travaux qu’ils ont faits ou dirigés, y compris de ceux qui sont prévus au second alinéa de l’article R. 22.

### SECTION II : RÉCEPTION ET GARANTIE DES OUVRAGES DE BÂTIMENTS À USAGE D’HABITATION

**Article R.176 :** La réception prévue à l’article L. 127, s’entend de la réception avec ou sans réserves.

Le point de départ de la garantie prévue à l’article L. 126, est le même que celui défini à l’article R. 41.

**Article R.177 :** Les dispositions des articles R. 24, R. 25 et R. 26 sont applicables à la garantie prévue à l’article L. 126.

**Article R.178 :** Pour l’application de la garantie prévue à l’article L. 127 au cas prévu à l’article L. 129, l’immeuble s’entend du bâtiment dans lequel se trouve compris le local vendu ou de la partie de ce bâtiment techniquement distincte et réalisable indépendamment des autres parties.

### SECTION III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA CONCLUSION DU CONTRAT DE VENTES D’IMMEUBLES À CONSTRUIRE POUR L’USAGE D’HABITATION OU POUR L’USAGE PROFESSIONNEL ET D’HABITATION

**Article R.179 :** La constatation de l’achèvement des fondations est certifiée par un homme de l’art. Elle est faite pour chaque immeuble tel que défini à l’article au présent code.

**Article R.180 :** Si l’acte de vente stipule que l’acquéreur ne recourt pas aux prêts dont le vendeur a fait état, il n’y a pas lieu d’insérer dans l’acte la condition résolutoire prévue par le premier alinéa de l’article L. 131.

**Article R.181 :** Pour l’application de l’article L. 131, la consistance de l’immeuble vendu résulte des plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l’indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.

Si cet immeuble est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d’étages de chacun d’eux.

Les caractéristiques techniques résultent du devis descriptif servant de base aux marchés ou d’une notice descriptive.

Ces documents s’appliquent au local vendu, à la partie de bâtiment ou au bâtiment dans lequel il se trouve et aux équipements extérieurs et réseaux divers qui s’y rapportent.

Un plan coté du local vendu et une notice indiquant les éléments d’équipement propres à ce local doivent être annexés au contrat de vente.

**Article R.182 :** Les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total :

* trente cinq pour cent du prix à l’achèvement des fondations ;
* soixante dix pour cent à la mise hors d’eau ;
* quatre vingt quinze pour cent à l’achèvement de l’immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l’acquéreur ; toutefois il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Si la vente est conclue sous condition suspensive, aucun versement ni dépôt ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition.

Dans les limites ci-dessus, les sommes à payer ou à déposer en cours d’exécution des travaux sont exigibles :

* soit par versements périodiques constants ;
* soit par versements successifs dont le montant est déterminé en fonction de l’avancement des travaux.

Si le contrat prévoit une pénalité de retard dans les paiements ou les versements, le taux de celle-ci sera fixé conformément à la réglementation en vigueur.

### SECTION IV : GARANTIES D’ACHÈVEMENT ET DE REMBOURSEMENT

**Article R.183 :** La garantie de l’achèvement de l’immeuble résulte soit de l’existence de conditions propres à l’opération, soit de l’intervention, dans les conditions prévues ci-après, d’une banque, d’un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d’une entreprise d’assurance agréée à cet effet ou d’une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La garantie de remboursement est donnée par l’un des organismes indiqués à l’alinéa ci-dessus.

**Article R.184 :** La garantie d’achèvement résulte de l’existence de conditions propres à l’opération lorsque cette dernière répond à l’une ou à l’autre des conditions suivantes :

1. si l’immeuble est mis hors d’eau et n’est grevé d’aucun privilège ou hypothèque :
2. si les fondations sont achevées et si le financement de l’immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à concurrence de soixante quinze pour cent du prix de vente prévu :
   * par les fonds propres au vendeur ;
   * par le montant du prix des ventes déjà conclues ;
   * par les crédits confirmés des banques ou établissements financiers habilités à faire des opérations de crédit immobilier, déduction faite des prêts transférables aux acquéreurs des logements déjà vendus.

Toutefois, le taux de soixante quinze pour cent est réduit à soixante pour cent lorsque le financement est assuré à concurrence de trente pour cent du prix de vente par les fonds propres du vendeur.

Pour l’appréciation du montant du financement ainsi exigé, il est tenu compte du montant du prix des ventes conclues sous la condition suspensive de la justification de ce financement dans les six mois suivant l’achèvement des fondations.

**Article R.185 :** La garantie d’achèvement résulte également :

1. si la vente porte sur une maison individuelle, dont les fondations sont achevées et à condition que les versements prévus n’excèdent pas au total: vingt pour cent du prix à l’achèvement des fondations, quarante cinq pour cent à la mise hors d’eau ; quatre vingt cinq pour cent à l’achèvement de la maison. Le solde est payé ou consigné comme il est dit pour le solde prévu à l’article R.182 Lorsque la maison fait partie d’un ensemble de plus de vingt maisons et que son utilisation implique celle d’équipements extérieurs communs, le bénéfice des dispositions ci-dessus du présent article est subordonné soit à la réalisation préalable des équipements nécessaires à l’utilisation de la maison vendue, soit à l’existence pour ces derniers de la garantie d’achèvement prévue par l’article R. 183. L’exécution des équipements ci-dessus est établie par certificat d’une personne qualifiée à cet effet ;
2. si la vente est réalisée par une société d’économie mixte de construction agréée à cet effet par le Ministre chargé du Commerce et le Ministre chargé de la Construction ou dont une collectivité locale détient au moins trente cinq pour cent du capital social.

**Article R.186 :** Pour l’application des dispositions du présent code, le contrat doit préciser:

* que l’acheteur reconnaît être averti de la teneur desdites garanties ;
* que le vendeur tient à tout moment à la disposition de l’acheteur justification de ces garanties, en l’étude du notaire ayant reçu l’acte de vente. Les justifications sont constituées :
  1. en ce qui concerne le montant du prix des ventes déjà conclues, par une attestation du notaire ;
  2. en ce qui concerne les crédits confirmés ou les fonds propres, par une attestation délivrée par une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier.

**Article R.187 :** La garantie d’achèvement donnée par les établissements indiqués revêt la forme :

1. soit lors d’une ouverture de crédit par laquelle celui qui l’a consentie s’oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l’achèvement de l’immeuble. Cette convention doit stipuler au profit de l’acquéreur ou sous-acquéreur le droit d’en exiger l’exécution ;
2. soit lors d’une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s’oblige envers l’acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l’achèvement de l’immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a et b ci-dessus sont réputés faits dans l’intérêt de la masse des créanciers.

**Article R.188 :** La garantie de remboursement revêt la forme d’une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s’oblige envers l’acquéreur, solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l’acquéreur au cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d’achèvement.

**Article R.189 :** Le vendeur et le garant ont la faculté, au cours de l’exécution du contrat de vente, de substituer la garantie d’achèvement à la garantie de remboursement ou inversement, à la condition que cette faculté ait été prévue au contrat de vente. Cette substitution doit être notifiée à l’acquéreur.

**Article R.190 :** La garantie d’achèvement ou de remboursement prend fin à l’achèvement de l’immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un homme de l’art, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par le présent code.

### SECTION V : CONTRAT PRÉLIMINAIRE

#### Article R.191 :

Le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative de l’immeuble faisant l’objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l’énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S’il s’agit d’une partie d’immeuble, le contrat doit en outre préciser la situation de cette partie dans l’immeuble.

La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d’équipement. Si le contrat porte sur une partie

d’immeuble, cette note technique doit contenir également l’indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d’immeuble vendue.

Cette note technique doit être annexée au contrat.

**Article R.192 :** Le contrat doit également indiquer :

* le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues au présent code ;
* la date à laquelle la vente pourra être conclue ;
* s’il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu’il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.

**Article R.193 :** Le contrat préliminaire est établi par écrit. Un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles prévus à cet effet.

**Article R.194 :** Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n’excède pas un an. Ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n’excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

**Article R.195 :** Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

**Article R.196 :** Le réservant doit notifier au réservataire le projet d’acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

**Article R.197 :** Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :

1. si le contrat de vente n’est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
2. si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l’augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l’immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
3. si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de dix pour cent aux prévisions dudit contrat ;
4. si l’un des éléments d’équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
5. si l’immeuble ou la partie d’immeuble ayant fait l’objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre. Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

**Article R.198 :** Les ventes à terme ou en l’état futur d’achèvement prévues au premier alinéa de l’article L. 129 sont celles qui auront été conclues conformément aux dispositions des articles L. 123 et L. 124 du présent code.

### LIVRE III : DISPOSITIONS FINALES TITRE PREMIER : DISPOSITIONS PÉNALES CHAPITRE PREMIER : SANCTIONS PÉNALES

### SECTION PREMIÈRE : DISPOSITIONS GENERALES

**Article R.199 :** Sera puni d’une amende de cinq cent mille à un million de francs CFA et d’une peine de un à deux mois d’emprisonnement le maître de l’ouvrage ou son mandataire qui aura entrepris ou poursuivi des travaux sans avoir fait procéder au contrôle technique dans le cas où celui-ci est obligatoire.

En cas de récidive, la peine d’amende sera portée à deux millions de francs CFA et l’emprisonnement à deux mois.

### SECTION II : IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR

**Article R.200 :** Toute infraction aux dispositions relatives à l’obligation du propriétaire d’un immeuble à grande hauteur de se conformer aux normes de sécurité exigées est punie d’une peine d’amende de cinq cent mille (500.000) à un million (1.000.000)F.CFA et/ou d’un emprisonnement d’un mois et, en cas de récidive, d’un emprisonnement de deux mois.

Est puni des mêmes peines tout propriétaire qui fait occuper totalement ou partiellement un immeuble sans qu’il soit constaté le respect des prescriptions de sécurité. Dans ce cas, l’amende est appliquée autant de fois qu’il y a eu de journées d’occupation de l’immeuble sans autorisation.

**Article R.201 :** Toute infraction aux dispositions relatives à l’obligation pour le propriétaire d’assister aux visites de contrôle prévues lors de la construction est punie d’une peine d’amende de cinq cent mille (500.000) à un million (1.000.000) F.CFA.

En cas de récidive la peine d’amende peut être portée à deux millions (2.000.000).

**Article R.202 :** Ceux qui mettent obstacle à l’exécution des fonctions incombant, en application des dispositions du présent chapitre, aux membres de la Commission Régionale de la Protection Civile et à ceux de la Commission Technique interministérielle des immeubles de grande hauteur sont punis des peines prévues aux articles ci-dessus.

### SECTION III : IMMEUBLES RECEVANT DU PUBLIC

**Article R.203 :** Tout constructeur, propriétaire, exploitant d’un établissement soumis aux dispositions du présent chapitre qui contrevient aux dispositions du règlement en vigueur, est puni d’une peine d’amende de cinq cent mille (500.000) à un million (1.000.000) F.CFA.

Est puni des mêmes peines, tout constructeur, propriétaire, exploitant qui ouvre un établissement au public sans les visites de contrôle et sans l’autorisation d’ouverture. Dans ces deux cas, l’amende est appliquée autant de fois qu’il y a de journées d’ouverture sans visite de contrôle, sans autorisation ou sans déclaration d’ouverture.

**Article R.204 :** Quiconque fait obstacle à l’exercice du droit de visite prévu lors de la construction est puni d’une peine d’amende de cinq cent mille (500.000) à un million (1.000.000) FCFA. En cas de récidive, la peine d’amende peut être portée à deux millions (2.000.000) FCFA.

Est puni des mêmes peines tout propriétaire ou exploitant qui refuse d’assister aux visites des Commissions compétentes ou qui ne tient pas de registre de sécurité où sont mentionnés l’état du personnel, les dates des différentes visites, les dates des travaux d’aménagement ou de transformation, les diverses consignes etc.

### TITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES

**CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTROLES DES BATIMENTS MENAÇANT RUINE**

**Article R 205 :** Lorsqu’il est constaté un état des murs, bâtiments ou édifices susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l’article L 139, la collectivité locale concernée est tenue d’informer, en joignant tous éléments utiles en sa possession, le propriétaire et les titulaires de droits réels immobiliers et les inviter à présenter leurs observations dans un délai qu’il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

**Article R 206 :** A la suite de la mise en demeure en application de l’article L140, si la Collectivité locale constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d’achèvement, elle peut faire prononcer la main levée de péril et, le cas échéant, de l’interdiction d’habiter et d’utiliser les lieux.

L’arrêté est publié à la conservation foncière dont dépend l’immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

Lorsque l’arrêté de péril n’a pas été exécuté dans le délai fixé, la collectivité locale met en demeure le propriétaire d’y procéder dans un délai qu’elle fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, la Collectivité locale concernée, par décision motivée, fait procéder d’office à leur exécution. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite.

### CHAPITRE 2 : L’EXERCICE DE SYNDIC DE COPROPRIETE PROFESSIONNEL

**Article R207:** La délivrance de la carte de syndic de copropriété professionnel est sollicitée chaque année par la personne physique ou par le ou les représentants légaux ou statuaires de la personne morale, qui en font la demande.

Lorsque la demande est faite par une personne physique, elle mentionne l’état civil, la profession, le domicile et le lieu de l’activité professionnelle de cette personne.

Lorsque la demande est présentée au nom d’une personne morale, elle indique la dénomination, la forme juridique, le siège, l’objet de la personne morale, ainsi que l’état civil, le domicile, la profession et la qualité du ou des représentants légaux ou statuaires.

La demande est présentée par la personne physique ou par le ou les représentants légaux ou statuaires de la personne morale ou, le cas échéant, par le locataire-gérant qui exerce ou envisage d’exercer l’activité considérée. Si la direction de l’entreprise est assumée par un préposé ou un gérant, mandataire ou salarié, la demande indique également, dans ce cas, l’état civil, la qualité, le domicile de cette personne qui doit, en outre, justifier qu’elle satisfait aux conditions prévues par l’article L156.

**Article R208 :** La demande doit être accompagnée :

1. de la justification qu’il est satisfait par le ou les demandeurs aux conditions d’aptitude professionnelle spécifiées ci-après ;
2. de l’attestation de garantie financière suffisante délivrée dans les conditions prévue ci- après ;
3. de l’attestation d’assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle délivrée dans les conditions ci-après ;
4. du paiement ou de la justification du paiement du droit prévu;
5. d’un certificat d’inscription au registre du commerce du tribunal compétent si la personne physique ou l’entreprise est immatriculée à ce registre ou d’un double de la demande si elle doit y être immatriculée ;
6. d’un justificatif de domicile (attestation de propriété ou quittance de loyer, facture d’électricité, certificat d’imposition délivré par le chef des services fiscaux) datant de moins de 3 mois ;

**Article R209:** Une liste des établissements, succursales, agences ou bureaux, qui dépendent du même déclarant est, s’il y a lieu, jointe à la demande. Cette liste précise la dénomination et l’adresse de chaque établissement, succursale, agence ou bureau, même s’ils ne sont ouverts qu’à titre temporaire.

Le titulaire de la carte professionnelle, son ou ses requérants légaux ou statuaires, s’il s’agit d’une personne morale, avise immédiatement l’autorité compétente qui a délivré la carte, de tout changement d’adresse et de toute ouverture ou fermeture d’établissement, succursale, agence ou bureau.

**Article R210:** En cas de cessation de la garantie financière, de suspension, d’expiration ou de dénonciation du contrat d’assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle, ainsi qu’en cas d’interdiction ou d’incapacité d’exercer, le titulaire de la carte professionnelle doit la restituer immédiatement à l’autorité compétente qui l’a délivrée ; il est tenu, ainsi que toute personne qui en serait porteur, de la remettre sur simple réquisition d’un agent habilité à cet effet.

**Article R211 :** Une déclaration préalable d’activité est souscrite auprès de l’autorité compétente pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau visé à l’article R209 ci-dessus, par la personne qui en assume la direction.

Cette déclaration contient les renseignements mentionnés aux articles précités suivant les cas ainsi que l’indication de l’autorité compétente qui a délivré la carte professionnelle et le numéro de celle- ci. Elle comporte également l’état civil, la qualité et le domicile personnel du déclarant.

Un dossier numéroté est ouvert pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, auprès de l’autorité compétente qui a instruit la demande.

**Article R212 :** Pour obtenir la carte de syndic de copropriété professionnelle, sont regardées comme justifiant de l’aptitude professionnelle les personnes qui produisent les diplômes suivants :

1. soit une maitrise en droit ou en sciences économiques, ou un diplôme délivré par l’Etat ou une Ecole Privée reconnue par l’Etat, sanctionnant des études juridiques, économiques, commerciales, ou immobilières (la construction, l’habitation ou la gestion immobilière), d’un niveau égal ou supérieur ;
2. soit l’un des diplômes suivants (Diplôme d’aptitude professionnelle aux fonctions de notaire, d’avocat, d’huissier de justice, de géomètres experts).
3. soit une attestation délivrée par leur ordre respectif aux anciens notaires, aux anciens avocats, aux anciens huissiers de justice, aux anciens géomètres-experts.
4. soit avoir occupé pendant 5 ans au moins l’un des emplois ou l’une des fonctions suivants :
   * emploi dans les organismes d’habitations à loyer modéré ;
   * fonctions de Gérant, de mandataire social ou activité salariée dans une agence immobilière titulaire de la carte professionnelle d’agent immobilier ;
   * clerc de notaire, clerc d’avocat ou clerc d’huissier ;
   * expert judiciaire inscrit sur la liste des experts, spécialisé dans le droit immobilier ;
   * emploi se rattachant à une activité relative aux transactions immobilière ou à la gestion immobilière.

Pour les personnes visées au présent article, une connaissance suffisante de la réglementation en vigueur est requise du demandeur.

Les dispositions prévues aux articles ci-dessus s’appliquent également aux étrangers établis sur le territoire national, sous réserve d’avoir une bonne maîtrise de la langue française.

**Article 213 :** La garantie financière prévue à l’article R208 doit permettre le remboursement des fonds, effets, valeurs remis par les copropriétaires au syndic de copropriété.

Elle résulte :

1. soit d’un cautionnement déposé par le demandeur dans une Banque et spécialement affecté au remboursement précité ;
2. soit d’une caution écrite fournie par une entreprise d’assurance agréée à cet effet ;
3. soit d’une caution écrite fournie par un établissement de crédit habilité à donner caution.

Le montant doit résulter d’une déclaration annuelle signée par le syndic et le Président du Conseil Syndical de chaque copropriété concernée, accompagnée d’une copie certifiée conforme à l’original du Procès verbal d’assemblée ayant désigné le demandeur aux fonctions de syndic de copropriété , d’une copie certifiée conforme du procès-verbal d’assemblée ayant voté l’avance permanente de trésorerie et d’une copie certifiée conforme du relevé bancaire justifiant du dépôt des fonds sur le compte bancaire ouvert au nom du syndicat des copropriétaires par le syndic.

**Article 214 :** Les personnes visées aux articles R212 et suivants doivent justifier qu’elles sont couvertes pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, contre les conséquences pécuniaires la responsabilité civile professionnelle qu’elles peuvent encourir en raison de leurs activités, par un contrat souscrit par elles auprès d’une société d’assurances ou d’un assureur agrée.

Toute suspension de garantie, dénonciation de la tacite reconduction ou résiliation du contrat d’assurance est portée sans délai par la société d’assurance ou l’assureur agréé à la connaissance de l’autorité compétente qui a délivré la carte professionnelle.

**Article R215 :** La carte professionnelle est valable un an. Son renouvellement intervient sur présentation à l’autorité compétente, d’une demande écrite conforme aux dispositions précitées.

Sont jointes à cette demande :

1. une attestation de garantie financière délivrée conformément aux dispositions de l’article R213 ;
2. une attestation d’assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle délivrée conformément aux dispositions précitées ;

L’autorité compétente vérifie, en se faisant délivrer un extrait original du casier judiciaire datant de moins de 3 mois, que le demandeur n’a pas été frappé de l’une des interdictions ou incapacités d’exercer définies aux articles L156 et L157, depuis la précédente demande.

La nouvelle carte est délivrée, sur remise de l’ancienne, par le préfet du ressort territorial de la copropriété.

**Article R216 :** La carte prévue à l’article L156 est délivrée, après l’entrée en vigueur du Code de la Construction, aux personnes physiques ainsi qu’aux représentants légaux ou statuaires des personnes morales qui remplissent les conditions précitées.

Elle ne concerne ni les syndics de copropriété bénévoles, ni les administrateurs ou syndics judiciaires de copropriété.

**Article R217 :** Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l’assemblée générale. Une telle autorisation n’est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d’exécution forcée à l’exception de la saisie en vue de la vente d’un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge de référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

La rémunération des administrateurs provisoires et syndics judicaires de copropriété désignés en vertu de la loi du 16 juin 1988 est fixée par le président du Tribunal qui les a désignés, sans toutefois pouvoir excéder mensuellement la rémunération mensuelle qui était versée au syndic de copropriété.

Tout appel de charge effectué par l’administrateur provisoire ou syndic judicaire de copropriété relèvera de la seule compétence de l’assemblée Générale des Copropriétaires.

A l’issue de leur mission, ils auront la possibilité de présenter leur candidature aux fonctions de syndics dans le cadre de l’assemblée générale des copropriétaires qui doit statuer sur la désignation du syndic.

### TITRE III : APPLICATION

**Article R218** : Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent décret.

**Article R.219** : Le Ministre d’Etat, Ministre de l’Intérieur, le Ministre d’Etat, Ministre de la Justice, le Ministre d’Etat, Ministre de l’Economie et des Finances, le Ministre d’Etat, Ministre des Mines, de l’Industrie et des PME, le Ministre d’Etat, Ministre des Infrastructures, des Transports terrestres et des Transports aériens, le Ministre d’Etat, Ministre de l’Urbanisme, de l’Habitat, de l’Hydraulique et de l’Assainissement, le Ministre d’Etat, Ministre de la Fonction publique, de l’Emploi, du Travail et des Organisations professionnelles, le Ministre de la Décentralisation et des Collectivités locales, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent code qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 27 Janvier 2010

Par le Président de la République Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre Souleymane Ndéné NDIAYE

## Décret n°2007-868 en date du 7 août 2007 portant création au sein de la Gendarmerie nationale d’une

**section spéciale chargée de la surveillance domaniale**

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment en ses articles 43, 45 et 76 ; Vu le Code du domaine de l’Etat ;

Vu le Code de la Marine marchande ;

Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964, relative au domaine national ;

Vu la loi n°70-23 du 6 juin 1970 portant organisation générale de la Défense nationale, modifiée par les lois n°72-92 du 29 novembre 1972 et n°82-17 du 23 juillet 1982 ;

Vu la loi n°84-62 du 16 août 1984, relative à l’organisation générale des Forces armées complétée par la loi n°89-052 du 17 janvier 1989 ;

Vu le décret n°82-362 du 17 juin 1982, portant règlement sur l’administration et la comptabilité des corps de troupe des Armées et de la Gendarmerie nationale ;

Vu le décret n°2006-110 du 16 février 2006, portant organisation du Ministère des Forces armées ;

Vu le décret n°2006-112 du 16 février 2006, fixant l’organisation du Haut Commandement de la Gendarmerie nationale ainsi que les attributions des autorités de commandement ;

Vu le décret n°2007-826 du 19 juin 2007 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n°2007-830 du 25 juin 2007 portant nomination d’un Ministre et fixant la composition du Gouvernement ;

Vu le décret n°2007-831 du 25 juin 2007 portant répartition des services de l’Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;

Sur le rapport du Ministre des Forces armées.

#### DECRETE :

**Article premier. -** Il est créé au sein de la Gendarmerie nationale, une section spéciale chargée de la surveillance domaniale.

**Art. 2. -** La section est implantée à Dakar.

Elle est compétente sur l’ensemble du ressort de la Cour d’Appel de Dakar. Toutefois, elle est appelée à exercer ses missions dans le ressort des autres cours d’appel qui ne disposent pas de section domaniale.

**Art. 3. -** Elle a pour mission d’assurer la surveillance du domaine privé de l’Etat, du domaine public et du domaine national. A ce titre, elle est chargée :

* de la surveillance et du contrôle des domaines de l’Etat ;
* de la surveillance et du contrôle de l’occupation du sol, des constructions, aménagements, travaux sur toute l’étendue du territoire national ;
* d’apporter son concours aux unités de gendarmerie ;
* de veiller aux respects des lois et règlements en matière d’urbanisme et d’occupation des sols ;
* de la constatation des infractions relatives à l’occupation du sol.

**Art. 4. -** La section est mise en mouvement sur ordre du Haut Commandant de la Gendarmerie nationale.

**Art. 5. -** Elle est commandée par un officier qui a le rang et les prérogatives d’un Chef de corps. Sa composition et ses effectifs sont fixés par un Tableau des Effectifs et de Dotation (TED) arrêté par le Ministre des Forces armées, sur proposition du Haut Commandant de la Gendarmerie nationale.

**Art. 6. -** Le Ministre d’Etat, Ministre de l’Economie et des Finances, le Ministre d’Etat, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre d’Etat, Ministre de l’Environnement et de la

Protection de la Nature, le Ministre des Forces armées et le Ministre de l’Urbanisme, de l’Habitat et de la Construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent décret.

Fait à Dakar, le 16 juillet 2007

Par le Président de la République Abdoulaye WADE

## Décret n°2012-396 du 27 mars 2012 instituant le numéro d’Identification Cadastral (NICAD) et

**précisant ses modalités de mise en œuvre**

Le Président de la République, Vu la Constitution ;

Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine National ;

Vu la loi n°76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l’Etat ;

Vu la loi n°76-67 du 2 juillet 1976 relative à l’expropriation pour cause d’utilité publique et aux autres opérations foncières d’utilité publique modifiée par la loi n°85-08 du 3 janvier 1985 ;

Vu la loi n°96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités locales ;

Vu la loi n°96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales ;

Vu la loi n°2001-01 du 15 janvier 2001 portant Code de l’Environnement ; Vu la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l’Urbanisme ;

Vu la loi n°2009-26 du 8 juillet 2009 modifiant l’article 68 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l’Urbanisme ;

Vu la loi n°2011-07 portant organisation du régime de la propriété foncière au Sénégal ;

Vu le décret n°77-563 du 3 juillet 1977 portant application de la loi n°76-67 du 2 juillet 1976 relative à l’expropriation pour cause d’utilité publique et aux autres opérations foncières d’utilité publique ;

Vu le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine privé de l’Etat, modifié ;

Vu le décret n°96-1138 du 27 décembre 1996 portant application de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d’urbanisme et d’habitat ;

Vu le décret n°2009-451 du 30 avril 2009 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n°2011-1448 du 12 septembre 2011 portant répartition des services de l’Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les Ministères ;

Vu le décret n°2011-1449 du 12 septembre 2011 portant réaménagement du gouvernement ; Sur le rapport du Ministre d’Etat, Ministre de l’Economie et de Finances.

DECRETE :

#### Article premier

Il est créé un identifiant parcellaire unique, pour chaque parcelle, dénommé Numéro d’Identification Cadastral, en abrégé NICAD.

#### Article 2

Toute parcelle de terrain doit posséder obligatoirement un NICAD attribué par le service du Cadastre territorialement compétent de la Direction Générale des Impôts et des Domaines.

#### Article 3

Le NICAD comporte seize (16) caractères ainsi libellés :

RR D AAA C/CR SSS PPPPP

1° - La première partie du NICAD (RR DD AAA C/CR) est issue du découpage administratif, tel que défini par le système de Codification des localités (SYSCOL) en vigueur au Sénégal, et peut être concaténée en lettres si besoin, pour la gestion quotidienne. Elle se décline comme suit :

RR (la Région : 2 caractères) ;

D (le département : 1 caractère) ;

AAA (l’Arrondissement : 3 caractères) ;

C/CR (la Commune, Commune Arrondissement ou Communauté rurale : 2 caractères).

2° - La deuxième partie du NICAD (SSS PPPPP) prend en compte la situation de la parcelle dans la commune ou la communauté rurale. Elle est déterminée par les services du Cadastre de la Direction générale des Impôts et des Domaines, pour les parcelles existantes comme pour celles dont la création ou la modification est envisagée, et se décline comme suit :

SSS (le numéro de la Section : 3 caractères) ; PPPPP (le numéro de la parcelle : 5 caractères).

3° - Seules les informations contenues dans la deuxième partie du NICAD doivent obligatoirement figurer dans tout document écrit sur rapport matérialisé en application des dispositions des articles suivants du décret. Cette mesure de simplification est soumise à la condition que les noms des collectivités territoriales, sur les territoires desquels les effets du document trouvent à s’appliquer, soient clairement mentionnés dans ce dernier.

Concernant les fichiers informatiques faisant l’objet d’échanges dématérialisés avec les services du Cadastre de la Direction générale des Impôts et des Domaines, il peut être exigé la transmission complète du NICAD.

#### Article 4

1°- Toute modification apportée à la superficie ou aux limites d’une parcelle doit entraîner l’attribution d’un nouveau NICAD pour la parcelle concernée. Tout morcellement d’une parcelle, y compris celui opéré dans le cadre de lotissements administratifs ou privés, entraîne l’annulation définitive de son NICAD et la création d’autant de NICAD qu’il existe de parcelles nouvelles issues du morcellement. Toute fusion de parcelles entraîne l’annulation définitive de leur NICAD respectif et la création d’un nouveau NICAD pour la parcelle issue de la fusion. Toute affectation au domaine public d’une parcelle entraîne l’annulation définitive de son NICAD. Tout déclassement constaté du domaine public entraîne la création d’une parcelle et d’un NICAD pour l’emprise concernée, lorsque celui-ci n’a pas été préalablement identifié conformément au décret.

2° - L’historique des opérations de création-annulation des NICAD sera préservé par le service du Cadastre territorialement compétent, en vue d’assurer la traçabilité des changements affectant les biens immeubles concernés. A ce titre, la totalité des données composant chaque NICAD existant ou annulé sera conservée indéfiniment dans la base de données foncière gérée par les services du Cadastre de la Direction Générale des impôts et des Domaines.

#### Article 5

Qu’elle soit autorisée ou non, toute jouissance privative exercée durablement sur un terrain du domaine national ou du domaine public entraîne, pour le terrain correspondant, la création d’une parcelle identifiée au moyen d’un NICAD. Le caractère pérenne de l’occupation s’apprécie notamment au regard du type de constructions et/ou des aménagements réalisés sur le terrain ;

#### Article 6

Tout acte à l’origine de la création d’un doit immobilier, qu’il soit réel ou non, doit mentionner le NICAD de l’emprise foncière concernée. Il en va de même pour tout acte translatif de l’un de ces droits. Si le bien immeuble faisant l’objet de l’acte relève du régime de la copropriété, son identification, au moyen du ou des numéros de lots qui lui sont attribués dans l’état descriptif de division, s’ajoute obligatoirement à celle donnée par le NICAD et caractérisant la parcelle d’assise de la copropriété ;

#### Article 7

Les Ministres chargés de la Décentralisation, et des Collectivités locales, des Domaines, du Cadastre, de l’Urbanisme, de l’Habitat, de l’Aménagement du territoire, du Transport, Mines et Géologie, Environnement et de l’Agriculture sont chargés de l’exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 27 mars 2012

Abdoulaye WADE.

Par le Président de la République :

Le Premier Ministre, Souleymane Ndéné NDIAYE

## Arrêté ministériel n°8871/MEF/MDB/DGID du 25 octobre 2004 fixant les coefficients de correction de la valeur des immeubles

**prévus à l’article 888 alinéa 3 du Code général des** Impôts

**Article premier. -** Les coefficients de correction de la valeur d’acquisition des immeubles pour la détermination de la taxe de plus-value sont fixés ainsi qu’il suit :

* acquisition en 1967 et avant coefficient : 8,9563 ;
* acquisition en 1968 coefficient : 8,9511 ;
* acquisition en 1969 coefficient : 8,6049 ;
* acquisition en 1970 coefficient : 8,3697 ;
* acquisition en 1971 coefficient : 8,0573 ;
* acquisition en 1972 coefficient : 7,5900 ;
* acquisition en 1973 coefficient : 6,8204 ;
* acquisition en 1974 coefficient : 5,8519 ;
* acquisition en 1975 coefficient : 4,4444 ;
* acquisition en 1976 coefficient : 4,3953 ;
* acquisition en 1977 coefficient : 3,9438 ;
* acquisition en 1978 coefficient : 3,8171 ;
* acquisition en 1979 coefficient : 3,4811 ;
* acquisition en 1980 coefficient : 3,2018 ;
* acquisition en 1981 coefficient : 3,0229 ;
* acquisition en 1982 coefficient : 2,5757 ;
* acquisition en 1983 coefficient : 2,3072 ;
* acquisition en 1984 coefficient : 2,0642 ;
* acquisition en 1985 coefficient : 1,8258 ;
* acquisition en 1986 coefficient : 1,7202 ;
* acquisition en 1987 coefficient : 1,7946 ;
* acquisition en 1988 coefficient : 1,8279 ;
* acquisition en 1989 coefficient : 1,8198 ;
* acquisition en 1990 coefficient : 1,8139 ;
* acquisition en 1991 coefficient : 1,8463 ;
* acquisition en 1992 coefficient : 1,8464 ;
* acquisition en 1993 coefficient : 1,8603 ;
* acquisition en 1994 coefficient : 1,4082 ;
* acquisition en 1995 coefficient : 1,3030 ;
* acquisition en 1996 coefficient : 1,2680 ;
* acquisition en 1997 coefficient : 1,2275 ;
* acquisition en 1998 coefficient : 1,1530 ;
* acquisition en 1999 coefficient : 1,1316 ;
* acquisition en 2000 coefficient : 1,0978 ;
* acquisition en 2001 coefficient : 1,0364 ;
* acquisition en 2002 coefficient : 1,0087 ;
* acquisition en 2003 coefficient : 1,0000.

**Art. 2.-** Le Directeur général des Impôts et des Domaines est chargé de l’exécution du présent arrêté.

Fait à Dakar, le 25 octobre 2004