

**DECRET n°2010-99 du 27 janvier 2010
PORTANT CODE DE LA CONSTRUCTION
(PARTIE REGLEMENTAIRE)**

00000000

RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent projet de décret est pris en application de la loi portant Code de la Construction.

Il vise surtout à renforcer la sécurité dans la construction avec une réglementation appropriée des types de relations devant exister entre les différents acteurs de la construction tout en rendant obligatoire, dans certains cas, la présence d'un spécialiste.

En effet, dans le sens d'un renforcement du contrôle de la qualité des prestations, l'intervention d'un contrôleur technique est rendue obligatoire pour les bâtiments recevant du public et pour la construction de bâtiments dont les caractéristiques techniques nécessitent cette présence.

Le contrôle technique obligatoire qu'introduit ce projet de décret porte sur la solidité des ouvrages de fondation, d'ossature, de clos et de couvert et sur des éléments d'équipement et les installations techniques.

Le maître d'œuvre a pour rôle de concevoir, de coordonner et de contrôler la bonne exécution des travaux.

Le contrat d'entreprise s'applique tout particulièrement aux contrats liant l'entrepreneur de construction au maître d'ouvrage. Conformément à sa définition, il régit la situation de tous ceux qui se sont engagés envers leurs clients à exécuter, contre rémunération, un travail indépendant. La réalisation, par l'entrepreneur, des travaux stipulés au contrat ne se limite pas à un assemblage de matériaux. Elle met également, à sa charge le choix correct de ces matériaux et une obligation de conseil à l'égard de ses partenaires.

Le présent projet de décret impose un contenu à ce contrat qui a pour but la sauvegarde des intérêts du maître de l'ouvrage et la sécurité des personnes. Dans ce cadre, pour éviter que le constructeur ne soit tenté, en vue d'obtenir un prix artificiellement bas, de réduire ses prestations contractuelles jusqu'à fournir un logement inhabitable, le contrat doit mentionner tous les travaux non compris dans le prix mais dont la réalisation est néanmoins indispensable pour que le logement puisse être effectivement utilisé.

Alors que normalement une réception sans réserve couvre les vices apparents, le maître de l'ouvrage bénéficie en la matière d'un délai de grâce. Il peut, en effet, dénoncer les vices apparents qu'il n'a pas signalés lors de la réception. Cette possibilité de réserves a posteriori ne joue cependant pas si le maître de l'ouvrage s'est fait assister, lors de la réception, par un architecte ou par un autre professionnel compétent pour ce type de mission.

Le présent projet de décret régleme nte également des pratiques couramment utilisées et qu'aucune disposition réglementaire ne régit. Il s'agit notamment de la vente à l'état futur d'achèvement, du bail à construire et du bail à réhabiliter.

De même, le rôle nouveau que les coopératives d'habitat et de construction jouent dans la production de logements par auto-promotion collective commande que ce secteur soit régleme nté.

Conformément à l'esprit coopératif qui ignore la spéculation, les droits sociaux ainsi que les droits de toute nature résultant des ventes en état futur d'achèvement ou à terme ne peuvent faire l'objet d'aucune cession volontaire entre vifs ou à titre onéreux durant la réalisation de la construction.

La société coopérative ne peut construire que si quatre conditions sont réunies. Ces dernières ne sont, toutefois, pas requises pour la construction d'un appartement ou d'un pavillon-témoin.

Par ailleurs, le développement accéléré de la promotion immobilière a vu apparaître de nouveaux acteurs dans ce secteur névralgique. Pour renforcer la production de logements tout en améliorant la qualité des produits en préservant les intérêts des acquéreurs, le présent projet de décret régleme nte les relations qui doivent exister entre le promoteur immobilier et le candidat à l'accès au logement par le biais de la promotion immobilière.

En outre, afin de prévenir toute anarchie dans le secteur de la promotion immobilière, la conclusion d'un contrat de promotion immobilière est rendue obligatoire pour la construction d'immeuble d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Enfin, pour mettre un frein aux dérives constatées dans ce secteur, il est prévu que le constructeur ne peut exiger ou accepter, du maître de l'ouvrage, aucun versement, aucun dépôt, aucune inscription ou acceptation d'effet de commerce avant la signature du contrat. Il est, en effet, soumis aux règles générales de responsabilité (annuelle, décennale) des constructeurs.

Telle est l'économie du présent projet de décret.

DECRET n°2010-99 du 27 janvier 2010
PORTANT CODE DE LA CONSTRUCTION
(PARTIE REGLEMENTAIRE)

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 :

- a) **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 ;**
- b) comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo ;
- c) **être pourvu d'un cabinet d'aisances ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour ;**
- d) 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 :

- a) comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;
- b) être conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 9 ;
- c) 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 ;
- d) 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 :

- a) 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;
- b) 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 reconnues 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 :

- a) 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 ;
- b) les locaux scolaires, universitaires et de formation ;
- c) 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. Etablissements et installations accueillant du public assis ;
- 9. Etablissements 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 :

- a) les parties de bâtiments ou d'installations correspondant à la création de surfaces nouvelles doivent respecter les dispositions de l'article R. 24 ;
- b) les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants doivent au minimum maintenir les conditions d'accessibilité préexistantes ;
- c) 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 ;
- d) les modifications apportées aux conditions d'accès des établissements recevant du public de 4^e 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 (05) cinq 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 2^e, 3^e et 4^e catégorie, et à la commission supérieure de la Protection civile pour les établissements de la 1^{ère} catégorie. 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 ÉTABLISSEMENT 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 4^e 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 sécurité 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 :

- a) 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 ;
- b) 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 maîtrise 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 comportent 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 :**

a) une ou plusieurs sources autonomes d'électricité destinées à remédier, le cas échéant, aux défaillances de celle utilisée en service normal ;

b) 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 repertoriés ainsi qu'il suit selon leurs effectifs:

- 1^{ère} catégorie : au dessus de 1 500 personnes ;
- 2^{ème} catégorie : de 701 à 1 500 personnes ;
- 3^{ème} catégorie : de 301 à 700 personnes ;
- 4^{ème} catégorie : de 20 à 300 personnes.
- 5^{ème} catégorie : 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 divisées, 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 première : Dispositions générales.

Article R.108 :

Le présent chapitre est applicable aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles par fractions divisées 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 :

- a) 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 ;
- b) 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 ;
- c) 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:

- a) 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 ;
- b) la date à laquelle la cession pourra être conclue ;
- c) le prix de cession des droits sociaux et le montant prévisionnel des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder ;
- d) 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 :

- a)** si le contrat de cession n'est pas conclu du fait du cédant dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b)** 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 ;
- c)** si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- d)** 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 :

- a) 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;
- b) 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:

- a) 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 ;
- b) 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 élévations 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:

- a) la société bénéficie de l'engagement du garant de répondre à ses appels de fonds en cas de défaillance des associés;
- b) 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.
- c) 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'assurance agréés 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 1/5000^e 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 1/5000^e 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 :

- a) si l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque;
- b) 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 :

- a) 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 ;

- b) 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 :

- a) 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 ;
- b) 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 :

- a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire;
- b) 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;
- c) 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;
- d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé;
- e) 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 GÉNÉRALES.

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 francs CFA (500.000 F.CFA) à un million de francs CFA (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 francs CFA (500.000) F.CFA 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 francs CFA (500.000 F.CFA) à un million de francs CFA (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 francs CFA (500.000 F.CFA) à un million de francs CFA (1.000.000 F. CFA). En cas de récidive, la peine d'amende peut être portée à deux millions (2 000 000).

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 contrôles des Bâtiments 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 copropriété 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 statutaires 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 statutaires.

La demande est présentée par la personne physique ou par le ou les représentants légaux ou statutaires 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 prévues 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 statutaires, 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 :

a) Soit une maîtrise 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;

b) Soit l'un des diplômes suivants (Diplôme d'aptitude professionnelle aux fonctions de notaire, d'avocat, d'huissier de justice, de géomètres experts).

c) Soit une attestation délivrée par leur ordre respectif aux anciens notaires, aux anciens avocats, aux anciens huissiers de justice, aux anciens géomètres-experts.

d) 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, efftes 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 agréé.**

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 statutaires 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 judiciaires 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 judiciaire 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

Par le Président de la République

Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre

Souleymane Néné NDIAYE