
Recueil de textes fonciers et domaniaux

1^{ère} Edition
2013

Sommaire Général

PREFACE	3
AVANT-PROPOS.....	6
Sommaire	8
Première partie : Domaine national	12
Deuxième partie : Domaine de l'Etat.....	87
Troisième partie : Domaine des particuliers.....	182
Quatrième partie : Expropriation pour cause d'utilité publique	259
Annexes.....	279

PREFACE

C'est avec plaisir que j'ai accepté d'être le préfacier de ce recueil de textes législatifs et réglementaires, les plus importants en matière foncière et domaniale au Sénégal. Le plaisir est d'autant plus grand que j'ai la conviction, qu'il s'agit d'une œuvre très utile et d'une grande qualité, fruit d'un travail de recherche acharné.

Nous devons la recherche et la compilation des textes qui ont été publiés dans ce recueil à deux membres de la magistrature sénégalaise qui, confrontés à la réalité du prétoire, ont compris que ce besoin existe. Messieurs SENE et TRAORE, en plus d'être de jeunes magistrats sont encore attirés par la recherche. A ce propos, relevons que Biram SENE est inscrit en thèse de doctorat d'Etat.

En Afrique, comme d'ailleurs dans le reste du monde, en milieu urbain ou dans les campagnes, le foncier est l'enjeu de nombreux conflits. Des réglementations diverses et variables dans le temps et dans l'espace, tentent d'encadrer la gestion de cet outil qu'est le Foncier.

Quelles que soient les vertus simplificatrices de la réforme de 1964 qui a mis fin à la situation confuse et complexe qui régnait en matière foncière à l'accession du Sénégal à l'indépendance, il n'y a pas aujourd'hui un régime foncier et domanial unique. Une analyse statique du système foncier au Sénégal laisse apparaître trois régimes: le régime de la domanialité nationale, le régime de la domanialité publique et le régime de l'immatriculation..

- La domanialité nationale a été instituée par la loi n°64-46 du 17 juin 1964. C'est un régime original basé sur de grands principes parmi lesquels la gratuité de l'accès à la terre, l'absence de propriété de la terre et l'administration des terres dans leur grande majorité par les collectivités locales. Le domaine national comprend des terres classées en quatre catégories constituant les zones urbaines, les zones classées, les zones des terroirs et les zones pionnières.
- La domanialité publique est un régime de protection des biens meubles ou immeubles appartenant à l'Etat et affectés à une utilité publique qui peut résulter d'une affectation à l'usage direct du public ou à un service public. Le domaine public imprescriptible et inaliénable ne peut faire l'objet que de permissions de voirie, d'autorisation d'occuper, de concessions et d'autorisations d'exploitation donnant lieu, sauf exception au paiement de redevances.
- Le régime de l'immatriculation qui garantit la propriété foncière au moyen de la publication au livre foncier, de tous les droits réels se rapportant à l'immeuble approprié. L'immatriculation s'effectue aussi bien au nom des personnes physiques que des personnes morales.

Sur le fondement de ces régimes, nous avons au Sénégal trois catégories de terres :

- les terres du domaine national régies par la loi n°64-46 du 17 juin 1964. Le domaine national constitue un vaste espace qui regroupait, au moment de sa constitution en 1964, plus de 95% du sol sénégalais ;
- les terres du domaine de l'Etat régies par la loi n°76-66 du 2 juillet 1976. Le domaine de l'Etat se subdivise en domaine public et domaine privé.

- les terres, objet de titres fonciers appartenant à des particuliers et constitués sur la base du décret du 26 juillet 1932 aujourd'hui remplacé par la loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière.

Toute œuvre consistant à rassembler en un document unique cette réglementation d'une grande diversité est œuvre utile. C'est ce que Biram SENE et Adama TRAORE ont réussi après un travail acharné de recherche. Ils ont réalisé un travail essentiel d'inventaire des textes, les plus importants en matière foncière et domaniale et même dans des domaines connexes comme l'urbanisme.

Cet outil, d'une grande teneur didactique, est mis à la disposition des enseignants et chercheurs, des praticiens du droit mais également des étudiants et autres utilisateurs divers. Nul n'ignore que la collecte des textes de quelque nature qu'ils soient se heurte au Sénégal à l'obstacle majeur tenant au fait qu'ils ne sont pas toujours publiés. S'ils sont publiés, ils ne sont pas toujours accessibles. La tâche est encore plus ardue en matière foncière et domaniale où les textes législatifs et réglementaires coexistent de fait avec des coutumes encore vivaces, tellement vivaces qu'elles sèment le doute sur l'état du droit positif moderne. Un outil à disposition pour connaître ce droit positif ne peut être que d'une grande utilité pour le praticien du droit ou pour le chercheur.

Mais puisque l'usage veut « qu'un préfacier ne se borne pas à l'éloge », essayons de ne pas manquer à cet usage en soulignant, à défaut de pouvoir être plus critique, deux regrets:

- Qu'il n'y ait pas eu de commentaires même succincts des textes ;
- Que les textes coloniaux applicables au Sénégal n'aient pas tous été inventoriés pour sinon permettre de comprendre l'histoire de certains textes aujourd'hui en vigueur, au moins satisfaire une certaine curiosité intellectuelle. En effet, il est important de retenir que la loi 2011-07 du 30 mars 2011 est venue remplacer le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française (A.O.F) qui a lui même abrogé et remplacé le décret du 24 juillet 1906 qui marque le véritable début de l'immatriculation en A.O.F. Il est important de retenir que la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 régularise une situation juridique confuse née à l'époque coloniale. En effet, le droit d'habiter une parcelle du domaine privé urbain était assujéti à la délivrance par l'autorité coloniale, de titres d'occupation. Il pouvait s'agir d'actes administratifs certes précaires et révocables mais qui pouvaient permettre d'accéder à la propriété suite à la mise en valeur du terrain. Ces titres ont été délivrés dans des zones comme la Médina ou Dakar Plateau sur les terrains dits de « Tound ». Il pouvait également s'agir de titres exclusifs de toute attribution en pleine propriété, n'offrant donc aucune sécurité juridique qui étaient délivrés dans des zones comme Pikine...

Ce régime a prévalu au Sénégal jusqu'à l'avènement de la loi n° 76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat qui a limitativement énuméré les modalités d'occupation des dépendances du domaine privé immobilier non affecté consistant en terrains à mettre en valeur. Il s'agit d'autorisations d'occuper à titre précaire et révocable, de baux ordinaires, de baux emphytéotiques, de concessions du droit de superficie et de ventes.

Les titres d'occupation, étant limitativement énumérés, un délai de deux ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n°76-66 a été accordé aux bénéficiaires des titres d'occupation qualifiés de « permis d'habiter » et autres, pour permettre à leurs titulaires d'obtenir l'attribution définitive après une mise en valeur suffisante. Voir les articles 59 et 60 du code du domaine de l'Etat et les articles 38 et suivants du *décret n°81-557 du 21 mai 1981* portant application de la loi de 1976.

Beaucoup de bénéficiaires n'ont pas respecté ce délai. Par conséquent, les titres non transformés à l'expiration du délai, étaient juridiquement devenus caducs et leurs bénéficiaires devenaient de

véritables occupants sans titres. C'est cette situation confuse née de l'apathie des autorités étatiques qui n'ont tiré aucune conséquence de cette caducité (en réclamant par exemple des redevances pour occupation de ce qui est devenu domaine de l'Etat à défaut de mettre en œuvre les dispositions de l'article 423 du code pénal) que la loi n°2011-06 cherche à régulariser. Elle porte transformation gratuite et sans formalités préalables en titres fonciers des permis d'habiter et titres similaires.

Ces quelques regrets n'enlèvent en rien la qualité du document qui, comme dit plus haut, sera d'une grande utilité pour les utilisateurs divers. Je n'ai aucun doute sur son succès futur. Il vient, assurément, combler un vide. Prions pour que ce succès futur fasse naître un autre désir chez les auteurs, celui de poursuivre dans d'autres domaines du Droit et, chez d'autres, celui de rassembler et de commenter les arrêts et jugements intervenus en matière foncière.

Abdoulaye DIEYE
Enseignant au Département de droit public
Faculté des sciences juridiques et politiques
Université Cheikh Anta DIOP de Dakar

AVANT-PROPOS

Ce volume que nous devons à deux jeunes magistrats se veut un recueil des principaux textes en vigueur portant sur le foncier et la domanialité au Sénégal. Un tel travail s'inscrit dans la tradition du CREDILA qui consiste notamment en tant que centre de documentation à mettre des supports au profit des professionnels du droit et des citoyens.

Le foncier, dont la complexité est souvent rappelée et qui offre de multiples facettes est source de convoitise, parfois d'incompréhension ou même de fascination. Il ne peut être compris que s'il est intégré dans son contexte politique, économique, social et juridique.

En faire une présentation synthétique n'est pas une chose aisée. Dans une définition basique, le foncier concerne les rapports qui existent entre les hommes et la terre. Dans un sens restreint, il concerne l'ensemble des règles gouvernant l'accès, l'exploitation et le contrôle de la terre. En effet, les règles prévues, qu'elles soient coutumières ou non définissent la répartition des droits relatifs à la terre et les responsabilités des acteurs. En d'autres termes, il s'agit de déterminer les utilisateurs de la terre, sa durée et les conditions de son utilisation.

En raison de l'importance d'une telle question, la Constitution l'aborde dans son titre II relatif aux libertés en accordant une attention particulière aux droits fonciers de la femme.

Mais, c'est assurément la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national qui a permis la création d'une catégorie juridique foncière originale difficile à intégrer dans les classifications juridiques traditionnelles françaises. Le législateur voulant par ce texte « revenir du droit romain au droit négro-africain, de la conception bourgeoise de la propriété foncière à la conception socialiste qui est celle de l'Afrique noire traditionnelle » comme l'avait rappelé Léopold Sédar Senghor lors du Conseil national de l'Union Progressiste Sénégalaise tenu le 1^{er} mai 1964. La domanialité nationale consistant en une synthèse poursuivant deux objectifs complémentaires : la socialisation de la propriété foncière et le développement économique du pays. La subtilité introduite dans ce texte permet de déterminer qu'il s'agit d'un ensemble exclusif de propriété, avec comme propriétaire cet être désincarné qu'est la nation et l'Etat n'en n'étant que le détenteur.

En 1972, la loi n°72-25 du 19 avril 1972 relative aux communautés rurales a permis l'extension de la décentralisation en milieu rural et l'élargissement des compétences foncières des collectivités rurales par la même occasion.

Les textes de 1996 relatifs à la régionalisation abrogeant la loi n°72-25 du 19 avril 1972 confirment l'option foncière de 1964, mais jettent un doute sur l'avenir de la loi sur le domaine national en octroyant paradoxalement des pouvoirs importants à l'Etat dans des domaines de compétences foncières censées être transférées. Par ailleurs, le contrôle exercé sur les actes fonciers des collectivités locales frisent l'opportunité.

Il faut toutefois reconnaître que si l'on reproche aux systèmes juridiques africains d'être souvent le miroir déformé du droit français, le législateur en 1964 a fait un important effort d'adaptation du droit. D'ailleurs, le concept de domaine national a été repris par d'autres pays africains. Comme le disait le regretté Kouassigan qui fut professeur à la Faculté de droit de Dakar : « Les droits négro-africains, ne sont que l'expression de ces civilisations de terriens élaborées depuis plusieurs générations en partant de leurs génies propres et des conditions du milieu naturel. Les règles de droit ne font qu'exprimer et sanctionner les rapports sociaux établis entre les hommes dont le travail

agricole constitue la principale activité. Toutes les institutions juridiques traditionnelles portent l'attachement des Noirs à la terre » (Guy-Adjété Kouassigan, *L'homme et la terre, Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique Occidentale*, édité par l'Office de la Recherche Scientifique et Technique d'Outre-Mer, Paris, Editions Berger- Levrault, 1966, 283 pages). C'est cet attachement à la terre que la loi sur le domaine national a voulu préserver.

Le recueil comprend aussi les catégories que l'on pourrait considérer comme classiques, à savoir le domaine de l'Etat et le domaine des particuliers.

La loi n°76-66 du 2 juillet 1976 porte création du domaine de l'Etat et consacre la dichotomie domaine public et domaine privé. La gestion de cet espace relève essentiellement de l'Etat.

Les textes relatifs au domaine des particuliers sont aussi présentés. A travers deux lois adoptées le même jour, les pouvoirs publics ont voulu mettre fin au décret colonial du 26 juillet 1932 et sécuriser certains titres d'occupation : loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers et loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière. Les conditions dans lesquelles la puissance publique peut récupérer le bien immobilier d'un particulier sont développées par la loi n°76-67 du 2 juillet 1976 portant sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le préfacier a fourni la quintessence des textes relatifs au domaine de l'Etat et au domaine des particuliers.

A côté des textes portant sur l'occupation du sol, ceux portant sur l'urbanisme et la construction ont aussi été fournis. Il s'agit de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'urbanisme, complété par son décret d'application qui abroge la loi n°88-05 du 20 juin 1988 portant Code de l'urbanisme. Le Sénégal s'est aussi doté d'un Code de la construction avec la loi n°2009-23 du 08 juillet 2009. Ces deux instruments permettent d'harmoniser la législation relative à l'urbanisme et à la construction aux nouveaux enjeux notamment ceux liés à la décentralisation et à la lutte contre les constructions anarchiques.

Mais, sachant que le foncier est aussi présent dans différents autres sectoriels, il a aussi été jugé nécessaire de faire état de certains d'entre eux.

Ce recueil est évolutif et les pouvoirs publics sont sous cet angle interpellés par l'article 23 de la Loi d'Orientation agro-sylvo-pastorale qui exige la définition d'une nouvelle politique foncière et une loi de réforme foncière. Il est important dans cette démarche d'associer tous les acteurs afin d'obtenir un consensus sur une telle question.

Les auteurs du recueil nous permettent aussi de voir les modifications apportées à chaque texte en vigueur et renvoient aussi aux références dans les journaux officiels concernés. Ils ont voulu à travers cet aspect montrer la nécessité pour les pouvoirs publics de publier les différents textes législatifs et réglementaires et faire comprendre aussi que seule la version publiée au journal officiel fait foi.

Nous espérons que cette première édition si riche saura répondre à vos besoins et nous vous souhaitons une excellente consultation.

Dr Moustapha Ngaidé
Faculté des Sciences Juridiques et Politiques
Université Cheikh Anta Diop (UCAD) de Dakar

Sommaire

PREMIERE PARTIE : DOMAINE NATIONAL

1. Loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au Domaine national (JO du 11 juillet 1964 p. 505 et s.) ;
 - 1.1 Décret n°64-573 du 30 Juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi n°64-46 du 11 Juin 1964 relative au Domaine national (JO du 29 août 1964, pp. 1123 et 1126). ;
 - 1.2 Décret n°64-574 du 30 juillet 1964 portant application de l'article 3 de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964, relative au domaine national autorisant, à titre transitoire, l'immatriculation au nom des occupants ayant réalisé une mise en valeur à caractère permanent (JO du 5 septembre 1964, p. 1167 et s.) ;
 - 1.3 Décret n°66-858 du 07 Novembre 1966 portant application de l'article 5 de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national et fixant les conditions de l'administration des terres du domaine national à vocation agricole dans les zones urbaines (JO du 19 novembre 1966, p.1518) ;
 - 1.4 Décret n°72-1288 du 27 Octobre 1972 relatif aux conditions d'affectation et de désaffectation des terres du domaine national comprises dans les communautés rurales modifié (JO du 18 novembre 1972, p. 1894 ; JO du 11 janvier 1980, p. 1298 ; JO du 10 mai 1986, p. 198)
 - 1.5 Décret n°80-268 du 10 Mars 1980 portant organisation des parcours du bétail et fixant les conditions d'utilisation des pâturages (JO du 12 avril 1980, p.443 et s.) ;
 - 1.6 Décret n°87-720 du 04 juin 1987 portant reversement de certaines zones pionnières dans la zone des terroirs (JO n°5180 du 20 juin 1987, pp. 526-527) ;
2. Loi n°98-03 du 08 janvier 1998 portant Code forestier, modifiée par la loi n°2010-02 du 12 mars 2010 remplaçant les articles L47 et L48 de la loi n°98-03 du 08 janvier 1998 portant code forestier, relatifs aux feux de brousse (JO du 7 février 1998, p. 105 et s. ; JO du 12 juin 2010, pp.663 et 664) ;
 - 3.1. Décret n°98-164 du 20 Février 1998 portant application de la loi n°98-03 du 8 Janvier 1998 portant Code forestier (JO n°5800 du 09 mai 1998, pp. 361 à 369) ;
 - 3.2. Décret n°96-572 du 09 juillet 1996 fixant les taxes et redevances en matière d'exploitation forestière, modifié par le décret n°2001-217 du 13 Mars 2001 abrogeant et remplaçant l'article 3 du décret n°96-572 du 09 Juillet 1996 (JO du 20 juillet 1996, pp. 301 à 304 ; JO du 7 avril, p. 276) ;

DEUXIEME PARTIE : DOMAINE DE L'ETAT

1. Loi n°76-66 du 2 Juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat (JO du 28 juillet 1976, pp. 1110 à1117), modifiée par la loi n°85-15 du 25 février 1985 (JO du 09 mars 1985, p. 139) ;

- 1.1. Décret n°81-557 du 21 Mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le Domaine Privé modifié (JO du 5 septembre 1981, pp. 818 à 831) ;
2. Loi n°87-11 du 24 Février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines (JO n° 5163 du 09 mars 1987, pp. 324 à 325) ;
 - 2.1. Décret n°87-271 du 03 Mars 1987 portant application de la loi n°87-11 du 24 Février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux situés en zones urbaines destinés à l'habitation (JO du 14 mars 1987, pp. 325 à 327) ;
 - 2.2. Décret n°88-826 du 14 Juin 1988 abrogeant et remplaçant certaines dispositions du Décret n°87-271 du 03 Mars 1987 portant application de la loi n°87-11 du 24 Février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines ;
3. Loi n°94-64 du 22 Août 1994 autorisant la vente de terrains domaniaux à usage industriel ou commercial (JO n°5595 du 27 1994) ;
 - 3.1. Décret n°95-737 du 31 Juillet 1995 portant application de la loi n°94-64 du 22 Août 1994 autorisant la vente de terrains domaniaux à usage industriel et commercial (JO n°5651 du 09 septembre 1995, p. 378 à 379) ;
4. Loi n°95-12 du 07 Avril 1995 autorisant la vente du domaine privé immobilier bâti de l'Etat à usage d'hôtels ou de réceptifs touristiques et de ses dépendances ;
5. Loi n°74-20 du 24 juin 1974 portant classement du réseau routier national et fixant le régime domanial de ce réseau (JO du 4367 du 20 juillet 1974) ;
 - 5.1. Décret n°74-718 du 19 juillet 1974 relatif au classement du réseau national (JO n°4373 du 17 août 1974, pp. 1322 à 1325) ;
 - 5.2. Décret n°2010-1445 du 4 novembre 2010 relatif à la pose ou dépose de conduites diverses et à l'occupation de l'emprise des routes et voies du réseau routier classé (JO du 5 février 2011, pp. 131 à 134);
6. Décret n°2010-399 du 23 mars 2010 abrogeant le décret n°60-36/MF du 26 janvier 1960 portant fixation du taux des redevances pour occupation temporaire du domaine public de l'Etat, portant fixation du barème des redevances pour occupation temporaire du domaine public de l'Etat (JO du 24 juillet 2010, pp. 799 à 802) ;
7. Décret n°2010-400 du 23 mars 2010 portant barème des prix du loyer pour occupation du domaine privé immobilier de l'Etat (JO du 03 mai 2010, numéro spécial, pp. 471 à 487) ;
8. Arrêté ministériel n°2781/MEF/DGID du 22 mars 2010 portant barème des prix de vente des terrains domaniaux (JO du 22 mars 2010, pp. 487 à 496) ;

TROISIEME PARTIE : TITRES APPARTENANT AUX PARTICULIERS

1. Loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers (JO. du 25 juin 2011, pp. 683 à 685) ;

- 1.1. Décret n°2012-1270 du 08 novembre 2012 portant application de la loi n°2011-06 du 30 Mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers ;
2. Loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière (JO du 13 août 2011, pp. 1047 à 1059) ;
3. Loi n°66-70 du 13 Juillet 1966 portant Code des Obligations Civiles et Commerciales, Deuxième partie relative aux contrats spéciaux : la vente et les autres contrats translatifs de propriété, Extrait, (JO n°3843 du 29 août 1966) ;
4. Loi n°77-85 du 10 Août 1977 soumettant à autorisation préalable certaines transactions immobilières (JO du 12 septembre 1977, p. 1174) ;
 - 4.1. Décret n°77-754 du 20 Septembre 1977 fixant les conditions d'application de la loi n°77-85 du 10 Août 1977 (JO du 22 octobre 1977, p. 1313) ;
5. Loi n°88-04 du 16 juin 1988 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (JO n°5243 du 09 juillet 1988, pp. 407 à 411) ;
 - 5.1. Décret n°2002-160 du 15 février 2002 portant application de la loi n°88-04 du 16 juin 1988 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (JO. du 15 juin 2002, pp.1263 à 1271) ;
6. Décret n°2010-439 du 6 avril 2010 abrogeant et remplaçant le décret n°88-74 du 18 janvier 1988 fixant le barème du prix des terrains nus et des terrains bâtis, applicable en matière de loyer (JO du 3 mai 2010, numéro spécial, pp. 455 à 471) ;

QUATRIEME PARTIE : EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

1. Loi n°76-67 du 02 Juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations d'utilité publique (J.O n°4506 du 28 juillet 1976), modifiée par la loi n°85-02 du 03 janvier 1985 remplaçant le premier alinéa de l'article 31 de la loi n°76-67 du 02 juillet 1976 et la loi n°2005-20 du 05 août 2005 abrogeant et remplaçant l'article 4 de la loi n°76-67 du 02 juillet 1976 (JO n°5053 du 25 décembre 1985 et JO n°6242 du 17 septembre 2005) ;
 - 1.1. Décret n°77-563 du 03 Juillet 1977 portant application de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique (JO du 30 juillet 1977, pp. 990 à 992) ;

ANNEXES

1. Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 (Extrait), J.O n°5963 du 22 janvier 2001 ;
2. Loi n°2001-03 du 22 janvier 2001 portant Constitution du Sénégal (extrait) ;
3. Loi n°96-06 du 22 Mars 1996 portant Code des Collectivités Locales (JO du 22 mai 1996, p. 195 et s.), modifiée par la Loi n°2008-22 du 25 juillet 2008 complétant les articles 252 et

258 de la loi n°96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités locales (J.O. n°6427 du 20 septembre 2008), Extrait ;

4. Loi n°96-07 du 22 Mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales, modifiée notamment par les lois n°2002-15 du 15 avril 2002, n°2004-31 du 25 août 2004 (JO n°6187 du 16 octobre 2004, p.1564) et 2007-07 du 12 février 2007), Extrait ;
 - 4.1. Décret n°96-1130 du 27 décembre 1996 portant application de la loi de transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière de gestion et d'utilisation du domaine privé de l'Etat, du domaine public et du domaine national (J.O n°5722 du 27 décembre 1996, numéro spécial, pp. 566 à 568) ;
5. Loi n°2004-16 du 4 juin 2004 portant loi d'orientation agro-sylvo-pastorale (JO du 14 août 2004, pp. 1266 à 1276) ;
6. Loi n°2005-01 du 11 janvier 2005 relative aux couleurs des murs et des façades des immeubles implantés le long des voies publiques (JO du 5 février 2005, pp. 117 à 118);
7. Loi n°2008-43 du 20 août 2008 (JO du 15 novembre 2008, pp. 1093 à 1107), modifiée par la loi n°2009-26 du 8 juillet 2009 portant modification de l'article 68 du Code de l'urbanisme (JO du 24 octobre 2009, p. 1172) ;
 - 7.1. Décret n°2009-1450 du 30 décembre 2009 portant partie réglementaire du Code de l'urbanisme (JO du 8 mai 2010, pp. 497 à 554) ;
 - 7.2. 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 (J.O n°5722 du 27 décembre 1996, numéro spécial, pp. 586 à 587) ;
8. Loi n°2009-23 du 08 juillet 2009 portant Code de la construction, (JO du 03 octobre 2009, pp. 1097 à 1120) ;
 - 8.1. Décret n°2010-99 du 27 janvier 2010 portant application de la loi n° 2009-23 du 8 juillet 2009 portant Code de la construction (JO n°6525 du 08 mai 2010) ;
9. Décret n°2007-868 en date du 7 août 2007 portant création au sein de la Gendarmerie nationale d'une section spéciale chargée de la surveillance domaniale (JO n°6381 du 22 décembre 2007);
10. Décret n°2012-396 du 27 mars 2012 instituant le Numéro d'Identification Cadastral (NICAD) et précisant ses modalités de mise en œuvre (JO n°6672 du 23 juin 2012) ;
11. Arrêté n°8871/MEF/MDB/DGID du 25 octobre 2004 fixant les coefficients de correction de la valeur des immeubles prévus à l'article 888 alinéa 3 du Code Général des Impôts (JO du 27 novembre 2004, p. 1711) ;

Première partie :

Domaine national

**Loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au Domaine
national
(modifiée par la Loi n°72-25 du 19 Avril 1972 relative
aux communautés rurales)**

Article premier. Constituent de plein droit le domaine national, toutes les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées et dont la propriété n'a pas été transcrite à la Conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Ne font pas non plus partie de plein droit du domaine national, les terres qui, à cette même date, font l'objet d'une procédure d'immatriculation au nom d'une personne autre que l'Etat.

Article 2. L'Etat détient les terres du domaine national en vue d'assurer leur utilisation et leur mise en valeur rationnelles, conformément aux plans de développement et aux programmes d'aménagement.

Article 3. Les terres du domaine national ne peuvent être immatriculées qu'au nom de l'Etat. Toutefois, le droit de requérir l'immatriculation est reconnu aux occupants du domaine national qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, ont réalisé des constructions, installations ou aménagements constituant une mise en valeur à caractère permanent. L'existence de ces conditions est constatée par décision administrative à la demande de l'intéressé. Cette demande devra, sous peine de forclusion, être formulée dans un délai de six mois à compter de la date de publication du décret d'application de la présente loi. Ce décret précisera notamment les conditions requises pour qu'une mise en valeur soit considérée comme suffisante.

Article 4. Les terres du domaine national sont classées en quatre catégories :

- 1°) Zones urbaines ;
- 2°) Zones classées ;
- 3°) Zones des terroirs ;
- 4°) Zones pionnières.

Article 5. Les zones urbaines sont constituées par les terres du domaine national situées sur le territoire des communes et des groupements d'urbanisme prévus par la législation applicable en la matière. Un décret fixera les conditions de l'administration des terres à vocation agricole situées dans les zones urbaines.

Article 6. Les zones classées sont constituées par les zones à vocation forestière ou les zones de protection ayant fait l'objet d'un classement dans les conditions prévues par la réglementation particulière qui leur est applicable. Elles sont administrées, conformément à cette réglementation.

Article 7. Des décrets pris après avis des comités régionaux de développement répartissent en zones de terroirs et zones pionnières, les terres du domaine national autres que celles situées dans les zones urbaines et classées.

La zone des terroirs correspond en principe, à la date de la publication de la présente loi, aux terres qui sont régulièrement exploitées pour l'habitat rural, la culture ou l'élevage. Les zones pionnières correspondent aux autres terres.

Article 8.

(Loi n°72-25 du 19 Avril 1972 relative aux communautés rurales)

Les terres de la zone des terroirs sont affectées aux membres des communautés rurales qui assurent leur mise en valeur et les exploitent sous le contrôle de l'Etat et conformément aux lois et règlements.

NOTE : En application des dispositions de l'article 112 de la loi n°72-25 du 19 Avril 1972 relative aux communautés rurales sont abrogées certaines dispositions de la présente loi. En effet, aux termes de ce texte « sont abrogées, à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, toutes dispositions contraires et notamment la dernière phrase de l'article 8 et les articles 9, 10 et 12 de la loi n°64-46 du 17 Juin

Article 9.

(Loi n°72-25 du 19 Avril 1972 relative aux communautés rurales)

Article 10.

(Loi n°72-25 du 19 Avril 1972 relative aux communautés rurales)

Article 11. Les zones pionnières sont mises en valeur dans les conditions fixées par les plans de développement et les programmes d'aménagement.

A cet effet, des portions de ces zones sont affectées par décret soit à des communautés rurales existantes ou nouvelles, soit à des associations coopératives ou tous autres organismes créés sur l'initiative du Gouvernement ou avec son agrément et placés sous son contrôle.

Article 12.

(Loi n°72-25 du 19 Avril 1972 relative aux communautés rurales)

Article 13. L'Etat ne peut requérir l'immatriculation des terres du domaine national constituant des terroirs, ou affectées par décret en vertu de l'Article 11, que pour la réalisation d'opérations déclarées d'utilité publique.

Article 14. Les propriétaires d'immeuble ayant fait l'objet d'un acte transcrit à la Conservation des hypothèques devront, sous peine de déchéance, requérir l'immatriculation desdits immeubles dans un délai de deux ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. A défaut, ces immeubles peuvent être incorporés dans le domaine national.

Article 15. Les personnes occupant et exploitant personnellement des terres dépendant du domaine national à la date d'entrée en vigueur de la présente loi continueront à les occuper et à les exploiter. Toutefois, la désaffectation de ces terres peut être prononcée par les organes compétents de la communauté rurale, soit pour insuffisance de mise en valeur, soit si l'intéressé cesse d'exploiter personnellement, soit pour des motifs d'intérêt général.

La décision de désaffectation pourra faire l'objet d'un recours devant le Gouverneur de Région.

Un décret précisera les conditions d'application du présent article.

Article 16. Toutes dispositions contraires à celles de la présente loi sont abrogées et notamment, le décret n° 55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale, les textes pris pour son application et l'Article 83 et le 13e alinéa de l'article 90 du décret du 28 juillet 1932 réorganisant le régime de la Propriété Foncière relatif à l'immatriculation en vertu d'un certificat administratif.

Article 17. Des décrets fixeront les conditions d'application de la présente loi.

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

Fait à Dakar, le 17 Juin 1964

Par le Président de la République
Léopold Sédar SENGHOR

Le Premier Ministre
Abdou DIOUF

**Décret n°64-573 du 30 Juillet 1964 fixant les conditions
d'application de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative
au Domaine national**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE ;

Vu la Constitution, et notamment ses articles 37 et 65 ;

Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;

Vu le décret du 26 juillet 1932 réorganisant le régime de la propriété foncière ;

Vu la loi n°61-06 du 14 janvier 1961 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire ;

La Cour Suprême entendue ;

DECRETE

TITRE PREMIER : GESTION DES TERROIRS

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Article premier. Le terroir est constitué par un ensemble homogène de terres du domaine national nécessaires au développement de la population du ou des villages qui y sont implantés, y ayant des intérêts ruraux communs.

Article 2. Le terroir comprend, autant que possible, les terres de culture, de jachère, de pâturage et de parcours et les boisements régulièrement utilisés par le ou les villages qu'il couvre, ainsi que des terres en friche jugées nécessaires à son extension.

Article 3. Le ressort territorial d'un terroir doit être tel qu'il permette le fonctionnement correct d'une coopérative agricole répondant aux deux critères de rentabilité et d'autogestion optimale.

Article 4. Un décret pris sur proposition du Gouverneur, après avis du Comité Régional de Développement, définit les limites de chaque terroir.

Article 5. L'administration du terroir est soumise au contrôle du Ministre chargé du développement qui l'exerce par l'intermédiaire du Gouverneur ou Préfet et du Centre d'Expansion Rurale (C.E.R.).

CHAPITRE II : LE CONSEIL RURAL

Article 6. Le conseil rural est l'organe représentatif des intérêts des habitants du terroir pour tout ce qui concerne l'utilisation du sol.

Il gère les terres du domaine national sises dans le périmètre du terroir sous le contrôle des autorités définies à l'article précédent. Il est obligatoirement consulté sur tous les projets de développement, d'aménagement ou de mise en valeur intéressant tout ou partie du terroir, que ces projets entraînent ou non l'immatriculation au nom de l'Etat de certaines terres du domaine national sises dans le périmètre du terroir.

Il transmet ses avis au préfet par l'intermédiaire du chef de C. E. R.

Article 7. Le conseil rural délibère sur les matières ci-après :

1°) modalités d'exercice de tout droit d'usage pouvant s'exercer à l'intérieur du terroir à l'exception des droits ci-après :

- droits d'exploitation des mines et carrières qui sont réservés à l'Etat ;
- droits de chasse et droits de pêche dont les modalités d'exercice sont définies par décret ;

- exploitation commerciale de la végétation arborée ;

2°) projets d'aménagement, de lotissement et d'équipement des périmètres affectés à l'habitation.

Les délibérations du conseil rural ne sont valables qu'après approbation du Gouverneur. A défaut de réponse dans le délai d'un mois de la réception par le Gouverneur, la délibération est réputée approuvée. En cas de refus d'approbation, le conseil rural peut former un recours devant le Ministre chargé du Développement.

Article 8. Le conseil rural émet des vœux sur toutes les mesures réglementaires qu'il juge utile de voir mettre en œuvre et qui sont nécessaires à l'intérieur du terroir pour obtenir une judicieuse exploitation des ressources et une protection efficace des biens agraires de toute nature, et en particulier dans les matières suivantes :

- plan général d'utilisation des terres en fonction des qualités agropédologiques des sols et des impératifs culturels, notamment de l'assolement et des successions culturales ;
- le régime des jachères collectives et de leurs modalités de détail de défrichement et d'incinération ;
- la protection et la lutte contre les déprédateurs ;
- le respect des espèces végétales arborées dites espèces protégées sur les terres de cultures ;
- les bans de semailles, de récoltes ou de cueillette ;
- la pratique des feux de culture et la lutte contre les feux dévastateurs des herbes ;
- l'établissement, l'amélioration, l'entretien du réseau des chemins, pistes et sentiers d'intérêt local commun, non classés ;
- la nature et les modalités d'exécution des clôtures et des défenses limitant les fonds et protégeant les récoltes pendantes individuelles ou collectives ;
- les servitudes de passage ;
- le régime et les modalités d'accès et d'utilisation pour l'abreuvement des points d'eau de toutes natures : puits et puisards, mares et céanes et éventuellement plages d'abreuvoirs sur les rives des eaux libres permanentes ou non ;
- la définition, la création, l'installation de chemins dit bétail (drailles) à l'intérieur du terroir ;
- l'aménagement de l'exercice de la pêche ;
- l'aménagement de l'exercice de la vaine pâture ;
- l'aménagement de l'exploitation de tous les produits végétaux de cueillette ;
- et, d'une manière générale, toute question intéressant collectivement tout ou partie de la communauté rurale dans ses activités agraires et qui nécessite des dispositions réglementaires particulières pour le terroir.

En outre les mesures réglementaires envisagées par le Gouvernement et relatives aux matières énumérées ci-dessus sont obligatoirement soumises au conseil pour avis.

Les vœux et les avis émis par le conseil sont transmis, avec l'avis du C.E.R., au Préfet qui peut prendre en ce sens tous arrêtés nécessaires. Ces arrêtés sont transmis au Ministre compétent. Ils deviennent exécutoires deux mois après cette transmission, si dans ce délai, ils n'ont pas été annulés ou réformés par ce Ministre.

En ce qui concerne la création des chemins du bétail constituant des voies à grande circulation permettant le passage des troupeaux transhumants ou l'acheminement du bétail de boucherie vers les centres de consommation ou les marchés, la compétence réglementaire définie à l'alinéa précédent appartient au Gouverneur. Il en est de même, en toutes matières, lorsqu'il y a lieu de prendre une réglementation intéressant plusieurs départements.

Les infractions aux arrêtés pris en cette matière sont poursuivies et réprimées conformément à la réglementation en vigueur.

Article 9. Le conseil rural se réunit au moins deux fois par an et chaque fois qu'il est nécessaire.

Il est convoqué par son président :

- soit à son initiative ;
- soit à la demande du Préfet ou du Chef du C. E. R.;
- soit à la demande d'un tiers des membres, non fonctionnaires, du conseil rural ;
- soit à la demande de la majorité absolue des coopérateurs du terroir.

Sous réserve des dispositions de l'article 20 dernier alinéa, les délibérations, vœux et avis sont adoptés à la majorité relative.

Article 10. Le conseil rural peut comprendre :

- un ou plusieurs représentants de chaque village du terroir, choisis parmi et par l'assemblée des personnes légalement domiciliées dans le village, s'y livrant à des activités rurales à titre principal et jouissant des droits électoraux ;
- un ou plusieurs fonctionnaires ou agents de l'Etat désignés parmi les membres du C.E.R. du comité départemental de développement ;
- des représentants de la ou des coopératives agricoles fonctionnant sur le terroir. Ces représentants sont désignés par l'assemblée générale de la ou des coopératives.

Le décret définissant les limites du terroir détermine en fonction des réalités locales :

- la représentation ou non au sein du conseil rural des membres des deux dernières catégories;
- le nombre de représentants de chaque catégorie, et à l'intérieur de celle-ci le nombre de représentants de chaque coopérative ou de chaque village ;
- le nombre et la qualité des fonctionnaires devant faire partie du conseil rural ;

- le lieu où siège le conseil rural.

Si le décret exclut tout fonctionnaire du conseil rural, le préfet désigne un fonctionnaire de sa circonscription comme conseiller technique du conseil rural.

Article 11. Le conseil rural est renouvelé par moitié tous les trois ans. Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux fonctionnaires.

Lors du premier renouvellement, les membres sortants seront désignés par tirage au sort.

CHAPITRE III : LE PRESIDENT DU CONSEIL RURAL

Article 12. Le Président du conseil rural est désigné pour trois (3) ans par le Gouverneur sur proposition du préfet après avis du C. E R. et du comité départemental de développement.

Il peut être destitué, dans les formes prévues pour sa désignation, pour faute grave, après enquête effectuée à la demande du Gouverneur.

Article 13. Le Président du conseil rural administre, conformément aux dispositions de la réglementation générale, régionale ou locale et aux délibérations du conseil rural, le patrimoine foncier confié par l'Etat à la gestion du conseil rural. Il transmet les délibérations et avis du conseil rural au chef du C.E.R. qui les transmet au Préfet.

Article 14. Le Président du conseil rural est chargé de l'exécution des règlements visés à l'article 8 ci-dessus et des délibérations du conseil rural dont il est le représentant.

Il affecte les terres du domaine national, dans les conditions prévues au chapitre suivant, prononce le cas échéant, la désaffectation de ces terres, contrôle l'exercice de tout droit d'usage et autorise l'installation d'habitations ou de campements.

Les décisions prévues au présent article sont prises sous le contrôle de l'Etat et sur avis conforme du conseil rural.

Article 15. Le Président du conseil rural soumet pour avis au conseil rural les projets de développement, d'aménagement ou de mise en valeur intéressant tout ou partie du terroir.

Article 16. Sous réserve des dispositions prévues au chapitre IV du présent décret, les décisions du Président du conseil rural sont susceptibles de recours devant le Préfet dans le délai d'un mois suivant leur affichage au siège du conseil rural. Dans le même délai, le chef du C. E. R. peut les déférer d'office au Préfet.

CHAPITRE IV : AFFECTATION – TRANSPORT D'AFFECTATION – DESAFFECTATION DES TERRES

Article 17. Les terres affectées au parcours par le conseil rural peuvent être utilisées par tout ressortissant du terroir dans les conditions déterminées par le conseil.

Le conseil rural détermine, en accord avec le C.E.R., les conditions de transit ou de passage des troupeaux appartenant à des ressortissants d'autres terroirs.

Le conseil fixe pour l'ensemble du terroir, les modalités d'exercice du droit de vaine pâture sur les terres et jachères après l'enlèvement des récoltes. Il peut passer éventuellement des conventions

avec des collectivités d'éleveurs, leur réservant le privilège de la vaine pâture sur les terres du terroir, contre fumure des mêmes terres.

Article 18. Les terres de culture et de défrichement sont affectées aux membres de la communauté, groupés ou non en associations ou coopératives, en fonction de leur capacité d'assurer directement ou avec l'aide des membres de leur famille, la mise en valeur de ces terres conformément au programme particulier du terroir.

Conformément à l'article 15 de la loi n°64-46 du 17 juin 1964, les personnes occupant ou exploitant personnellement des terres dépendant du domaine national à la date d'entrée en vigueur de la présente loi continueront à les occuper et à les exploiter.

Toutefois, la désaffectation de ces terres peut être prononcée par les organes compétents de la communauté rurale, soit à la demande de l'intéressé, soit d'office, un an après une mise en demeure restée sans effet :

- pour insuffisance de mise en valeur ou mauvais entretien ;
- si l'intéressé cesse d'exploiter personnellement, notamment s'il cesse de résider sur le terroir.

La désaffectation de ces terres ne pourra être prononcée que dans les cas prévus aux articles 20 et 22 ci-dessous.

La décision de désaffectation pourra faire l'objet d'un recours devant le Gouverneur de la région.

Article 19. L'affectation est personnelle à l'individu ou au groupement bénéficiaire. Elle ne peut faire l'objet d'aucune transaction. Elle est prononcée pour une durée indéterminée. Elle confère à son bénéficiaire un droit d'usage sur les terres qui en font l'objet.

Article 20. Sous réserve des dispositions des articles 18 et 22, l'affectation prend fin, de plein droit, au décès de la personne physique ou à la dissolution du groupement affectataire.

La désaffectation peut être prononcée à toute époque :

- soit à la demande de l'affectataire ;
- soit d'office, un an après une mise en demeure restée sans effet, pour les motifs suivants :
 - insuffisance de mise en valeur résultant notamment du mauvais entretien ou de l'inobservation de la réglementation applicable au terroir ;
 - la désaffectation doit en outre être prononcée lorsque le bénéficiaire cesse de résider sur le terroir ou d'assurer personnellement la mise en valeur des terres qui lui sont affectées ;
 - la désaffectation de certaines parcelles peut être décidée par le conseil rural, sous réserve du recours porté devant le Gouverneur, lorsque l'intérêt général de la collectivité exige que les terres intéressées reçoivent une autre affectation. Dans cette hypothèse, l'affectataire doit recevoir une parcelle équivalente à titre de compensation ;
 - par délibération adoptée à la majorité des trois quarts de ses membres et approuvée par décret, le conseil rural peut décider la révision générale des affectations en vigueur dans le terroir, pour tenir compte de l'évolution des conditions démographiques, culturelles et économiques.

Article 21. Les affectataires au profit de nouveaux membres de la collectivité rurale sont faites par prélèvement sur les terres non affectées, ou sur les terres désaffectées en vertu de l'article précédent.

Article 22. En cas de décès de l'affectataire, ses héritiers obtiennent l'affectation à leur profit de tout ou partie des terres affectées à leur auteur, dans les limites de leur capacité d'exploitation, telle que prévue à l'article 18 et sous réserve de ne pas aboutir à la constitution de parcelles trop petites pour être susceptibles d'exploitation rentable.

La demande d'affectation doit être adressée au Président du conseil rural sous peine de déchéance, dans le délai de six mois à compter de la date du décès.

Article 23. En cas de réaffectation d'une terre pour quelque cause que ce soit, le nouvel affectataire est tenu de verser à son prédécesseur ou à ses héritiers, une indemnité égale à la valeur des améliorations apportées à l'immeuble, et le cas échéant, des récoltes pendantes, estimée au jour où la nouvelle affectation est prononcée.

La même règle est applicable en cas de dissolution du groupement affectataire, l'indemnité étant alors versée entre les mains du membre de ce groupement désigné comme liquidateur.

Article 24. Dans l'année suivant la mise en place de chaque conseil rural, le Président procédera, dans les conditions prévues aux articles 14 et 18, deuxième aliéna, à la première affectation des terres au profit des membres de la communauté rurale. Dans le cas où une terre est affectée à une autre personne que celle qui l'exploitait effectivement, une indemnité est due par l'affectataire au précédent exploitant dans les conditions prévues à l'article 23.

Article 25. Le montant des indemnités prévues aux articles 23 et 24 est déterminé par accord entre les parties, et à défaut par le conseil rural, sous réserve de recours devant la juridiction compétente.

CHAPITRE V : DOSSIER FONCIER

Article 26. Il est constitué pour chaque terroir un dossier foncier dont la composition sera fixée par arrêté des Ministres des Finances, de l'Economie rurale et du Plan. Ce dossier est tenu en double exemplaire, au siège du conseil rural et dans les bureaux du Préfet.

CHAPITRE VI : LES CONSEILS DE GROUPEMENT RURAUX

Article 27. Des conseils de groupements ruraux sont créés chaque fois que les circonstances locales rendent nécessaire la coordination d'intérêts collectifs agraires liés à la gestion ou à l'exploitation d'une unité technique ou de ressources naturelles débordant le cadre d'un seul terroir (notamment forage profond, zone de pêche, casier d'irrigation, périmètre de mise en valeur particulière moderne).

Article 28. Le décret portant institution d'un conseil de groupements ruraux définit son rôle ainsi que ses règles de constitution et de fonctionnement.

TITRE II : IMMATRICULATION AU NOM DE L'ETAT DES TERRES DU DOMAINE NATIONAL

CHAPITRE PREMIER : TERRAINS AFFECTES CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 8 ET 11 DE LA LOI RELATIVE AU DOMAINE NATIONAL

Article 29. Les terrains faisant partie du Domaine national, affectés conformément aux dispositions des articles 8 et 11 de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national, soit à des communautés rurales, soit à des associations coopératives ou à tous autres organismes créés sur

l'initiative du Gouvernement ou avec son agrément et placés sous son contrôle et nécessaires à la réalisation d'opérations déclarées d'utilité publique, sont immatriculés au nom de l'Etat dans les formes et conditions suivantes.

Article 30. L'acte déclaratif d'utilité publique pris conformément aux règles applicables en matière d'expropriation désigne la zone nécessaire à la réalisation du projet.

Article 31. Après la déclaration d'utilité publique, il est procédé, d'après les bases spécifiées à l'article suivant, à l'estimation des indemnités à verser aux affectataires par une commission composée comme suit :

• *Président :*

- le Préfet ou son représentant.

• *Membres :*

- un représentant des services locaux du ministère des travaux publics ;
- un représentant des services locaux du ministère de l'économie rurale ;
- un représentant du service des domaines ;
- deux représentants des communautés, associations ou organismes affectataires intéressés dont obligatoirement le Président du conseil rural s'il en existe un.

Article 32. Les indemnités sont établies en tenant compte exclusivement des constructions, aménagements, plantations et cultures existant dans la zone atteinte et réalisés par les affectataires.

Article 33. La commission prévue à l'article 31 ci-dessus dresse le procès-verbal de ses opérations. Ce procès-verbal fait notamment apparaître :

- les observations des intéressés ;
- les noms des bénéficiaires des indemnités proposées et le montant de celles-ci ;
- les incidences de la réalisation du projet sur les possibilités de production ou la production des communautés, associations et organismes affectataires.

Il contient, en outre, le cas échéant, toutes propositions utiles sur les mesures à prendre en vue de la réorganisation de la zone atteinte et la réinstallation de la population déplacée.

Article 34. Sur le vu du procès-verbal de la commission, un décret pris sur la proposition conjointe du Ministre des Finances et du Ministre chargé du Développement prononce la désaffectation de la zone atteinte, fixe le montant des indemnités, en ordonne le paiement ou la consignation et autorise la prise de possession de ladite zone en vue de la réalisation du projet déclaré d'utilité publique.

S'il y a lieu, le même décret arrête un programme de réorganisation de la zone intéressée et de réinstallation de sa population.

Article 35. Le décret visé à l'article précédent éteint par lui-même et à sa date tous droits pouvant exister sur les terrains désaffectés qui sont sans délai immatriculés au nom de l'Etat.

CHAPITRE II : TERRAINS SITUES DANS LES ZONES URBAINES

Article 36. Les terrains faisant partie du domaine national, situés dans les zones urbaines, sont immatriculés au nom de l'Etat dans les formes et conditions suivantes.

Article 37. Un décret désigne la zone à immatriculer. Après la publication de ce décret, sous réserve des dispositions de l'article 38 ci-après, il est procédé comme il est dit aux articles 31 à 35 ci-dessus.

Article 38. Les indemnités à verser, le cas échéant, aux occupants sont proposées par la commission prévue par la législation applicable en matière d'expropriation. Il n'est dû aucune indemnité aux occupants qui se sont installés malgré défense faite par l'administration ou en contravention aux lois et règlements.

CHAPITRE III : TERRAINS SITUES DANS D'AUTRES ZONES

Article 39. Les terrains faisant partie du domaine national situés dans des zones autres que celles visées aux chapitres I et II du présent titre sont immatriculés au nom de l'Etat sans formalités préalables.

TITRE III : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 40. Les immatriculations au nom de personnes autres que l'Etat en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 64-46 précitée seront poursuivies conformément aux dispositions du décret du 26 juillet 1932.

Dans le cas où les procédures d'immatriculation seraient abandonnées ou annulées pour quelque cause que ce soit les terrains qui en avaient fait l'objet seraient incorporés d'office au domaine national.

Article 41. Les immatriculations au nom de l'Etat en cours à la même date seront abandonnées et reprises, s'il y a lieu, dans les termes et conditions prévues par le titre II du présent décret.

Article 42. Le Ministre du Plan et du Développement, le Ministre de l'Economie Rurale, le Ministre des Finances et le Ministre des Travaux Publics, de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret qui entrera en vigueur dès sa publication au Journal officiel.

Dakar, le 30 juillet 1964

Par le Président de la République
Léopold Sédar SENGHOR

**Décret n°64-574 du 30 juillet 1964 portant application
de l'article 3 de la loi n°64- 46 du 17 Juin 1964,
relative au domaine national autorisant, à titre
transitoire, l'immatriculation au nom des occupants
ayant réalisé une mise en valeur à caractère
permanent**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE ;
Vu la constitution et notamment ses articles 37 et 65 ;
Vu la loi N°64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national ;
Vu le décret du 26 Juillet 1932 réorganisant le régime de la propriété foncière ;
La Cour Suprême entendue ;

DECRETE

CHAPITRE PREMIER. - CONDITIONS DE MISE EN VALEUR APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES

Section première. - Terrains à bâtir

Article premier : Sont considérés comme terrains à bâtir pour l'application de la présente section les terrains situés dans les zones urbaines définies par l'article 5 de la loi relative au domaine national autres que les terrains à vocation agricole.

Répondent notamment à cette définition :

1°) les terrains situés dans les zones résidentielles, commerciales, mixtes, industrielles ou d'extension immédiate des centres lotis, telles que ces zones seront définies par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme ;

2°) les terrains situés dans un centre loti ;

3°) les terrains situés dans les zones d'extension immédiate des centres lotis, telles que ces zones seront définies par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 2 : Pour les terrains visés à l'article précédent, la mise en valeur prévue à l'article 3 de la loi précitée doit consister exclusivement en constructions complètement terminées. Sous réserves des dispositions de l'article 3 ci-après, ces constructions doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- maison ou bâtiment construit sur un terrain d'au moins cent cinquante (150) mètres carrés, en bon état d'entretien, de construction durable, comportant une étanchéité et une finition satisfaisantes, offrant un confort minimum et des installations sanitaires sommaires.

Article 3 : Dans les zones où un règlement de construction est applicable, les constructions visées à l'article précédent doivent être conformes à ce règlement.

Toute demande de constat de mise en valeur d'un terrain situé dans ces zones doit être appuyée de l'autorisation de construire et du certificat d'habilité ou de conformité.

Pour les constructions anciennes, antérieures à la mise en vigueur du règlement visé au premier alinéa du présent article, ou en cas d'impossibilité pour le requérant de produire les documents exigés par l'alinéa précédent, la commission de constat peut, avant de statuer, demander l'avis des services chargés de la délivrance des autorisations de construction.

Article 4 : La superficie de terrain considérée comme mise en valeur est au plus égale à quatre (04) fois la superficie bâtie mesurée au niveau du sol augmentée, le cas échéant, de celle des étages mesurée au niveau des planchers. Cette superficie est portée à cent cinquante (150) mètres carrés dans le cas où le calcul aboutirait à une surface inférieure.

Ces dispositions ne sont applicables que dans les limites de la surface effectivement occupée.

Article 5 : Les dispositions exceptionnelles de l'article 6 ci-après sont applicables lorsque le terrain est entouré d'une clôture propre consistant en un mur, barrière, grillage ou haie dense conforme, le cas échéant, au règlement de construction et qu'il est aménagé et entretenu.

Article 6 : Si le terrain remplissant les conditions fixées à l'article précédent a une superficie inférieure ou égale à mille (1.000) mètres carrés, la mise en valeur est considérée comme réalisée en totalité, pourvu qu'il supporte une construction ayant les caractéristiques minimales énumérées à l'article 2.

Si ledit terrain a une superficie supérieure à mille (1.000) mètres carrés, les règles générales restent applicables, mais la superficie considérée comme mise en valeur peut être majorée de 50% sans pouvoir toutefois excéder deux mille (2.000) mètres carrés.

Section 2. - Terrains à vocation agricole

Article 7 : Pour les terrains à vocation agricole situés dans les zones urbaines, les conditions de mise en valeur prévues par l'article 3 de la loi précitée sont celles fixées par le chapitre 2 ci-après.

CHAPITRE II. - CONDITIONS DE MISE EN VALEUR APPLICABLES DANS LES ZONES AUTRES QUE LES ZONES URBAINES

Article 8 : Pour les terrains situés en dehors des zones urbaines définies par l'article 5 de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national, la mise en valeur prévue par l'article 3 de la même loi doit consister en construction, en aménagements, en plantations ou en cultures ou à assiette permanente.

Article 9 : Les constructions doivent présenter les caractéristiques minimales indiquées à l'article 2 ci-dessus.

La superficie considérée comme mise en valeur est égale à six (06) fois la superficie bâtie mesurée au niveau du sol, augmentée le cas échéant de celle des étages mesurée au niveau des planchers.

Article 10 : Les terrains cultivés ou plantés doivent former un ensemble homogène régulièrement entretenu comportant les aménagements nécessaires pour obtenir un rendement élevé et soutenu.

Sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article, répondent à cette définition :

- les terrains ayant fait l'objet d'aménagements d'infrastructures importants, faisant partie d'une exploitation agricole entièrement modernisée comportant les bâtiments ainsi que le cheptel mort et vif nécessaires à l'obtention d'un rendement particulièrement élevé ;
- les jardins constituant des dépendances des habitations susceptibles d'être immatriculées ;
- les plantations de bananiers et d'ananas comportant, selon le cas, un système d'irrigation, de drainage ou de protection ;
- les plantations d'arbres fruitiers ;

Pour chacune de ces plantations et cultures, les densités ou conditions minimales ainsi que la superficie considérée comme mise en valeur sont fixées par le tableau ci-après.

Article 11 : Lorsque le terrain est entouré d'une clôture et que la mise en valeur consiste principalement en construction, il est fait application, pour le calcul de la superficie mise en valeur des dispositions de l'article 6 ci-dessus.

CHAPITRE III. - CONSTAT DE MISE EN VALEUR

Article 12 : La demande de constat de mise en valeur est étudiée par une commission composée comme suit :

- le préfet ou dans la région de Cap-Vert, le gouverneur ou leur représentant, président ;
- le maire (ou à Dakar le président du conseil municipal) ou son représentant si le terrain est situé sur le territoire d'une commune ;
- un représentant de l'assemblée régionale si le terrain est situé en dehors d'une commune ;
- un représentant des services locaux du Ministère de l'Economie Rurale ;
- un représentant des services locaux des travaux publics ;
- un représentant du service des domaines.

Article 13 : Si la commission conclut au rejet de la demande de constat de mise en valeur, ce rejet est immédiatement notifié au requérant par le président de la commission.

Si l'avis de la commission est favorable, le président transmet au Ministre des Finances le rapport prévu à l'article suivant.

Article 14 : Le rapport de la commission doit contenir, outre les éléments indispensables au calcul de la superficie comme mise en valeur et les propositions de la commission :

Pour les constructions :

- a. une description des caractéristiques générales ;
- b. l'indication de la valeur approximative actuelle.

Pour les cultures :

1. tous les éléments ayant permis de décider que le terrain a fait ou non l'objet, depuis plusieurs années, d'une mise en valeur régulière ;
2. le nombre de personnes participant habituellement à l'expédition en distinguant :
 - les membres de la famille ;
 - le personnel salarié permanent ou temporaire ;
3. la nature et l'importance du cheptel, vif ou mort, servant à l'exploitation.

Il doit également indiquer, en vue de sa mention au livre foncier, la valeur globale de l'immeuble.

Article 15 : Si le calcul théorique de la mise en valeur réalisée aboutit à la création de parcelles inutilisables ou si, pour les terrains clos, l'application des règles précédentes ne permet pas de

conserver les limites matérialisées par la clôture, la commission est compétente pour procéder l'assignation au terrain du requérant de telles limites dans la limite de 30%, soit en réduisant dans la proportion nécessaire, la superficie résultant dans la proportion nécessaire, la superficie résultant du calcul effectué en application du présent décret.

CHAPITRE IV. - DEMANDE DE CONSTAT DE MISE EN VALEUR - DECISION DE L'AUTORITE ADMINISTRATIVE

Article 16 : Tout occupant désireux de bénéficier des dispositions du deuxième alinéa de l'article 3 de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964, dans un délai de six (06) mois à compter de la date de publication du présent décret, doit faire constater qu'il remplit les conditions requises et formuler à cet effet une demande sur papier libre faisant connaître :

1. ses prénoms, nom, profession ou activité et adresse ;
2. la description complète de l'immeuble (situation ou consistance et superficie approximative, le cas échéant de la parcelle ou du lot) ;
3. la date à laquelle l'occupation a commencé et les conditions de cette occupation.

La demande accompagnée d'un plan croquis de l'immeuble et pour les terrains situés en dehors des zones urbaines, d'un extrait de la carte de la région faisant apparaître sa situation, est déposée dans les bureaux du préfet ou dans la Région du Cap-Vert, du gouverneur, qui après avoir vérifié qu'elle est établie en conformité des dispositions ci-dessus et s'être assuré que le terrain qui en fait l'objet fait partie du domaine national et n'est pas situé dans une zone classée, fait procéder à l'instruction de la demande.

Il est délivré récépissé de la demande.

Article 17 : L'ensemble des demandes d'immatriculation présentées dans le délai pour un même secteur homogène font l'objet d'une instruction commune. La commission peut proposer dans les zones urbaines que l'immatriculation soit subordonnée à l'aménagement foncier du secteur dans les conditions prévues par la législation sur l'urbanisme.

Article 18 : Le constat de mise en valeur est prononcé par décret ; ce décret précise les limites et la superficie des terrains dont l'immatriculation peut être requise.

Ce décret sera publié au Journal Officiel et notifié à chaque intéressé.

Article 19 : Les bénéficiaires des décrets prévus à l'article précédent doivent, sous peine de déchéance, déposer à la conservation foncière compétente, dans le délai de deux (02) ans, à compter de la date de notification du décret prévu au même article, un dossier de demande d'immatriculation établi conformément aux dispositions du décret du 26 Juillet 1932.

Article 20 : Le Ministre du Plan et du Développement, le Ministre des Finances, le Ministre de l'Economie Rurale et le Ministre des Travaux Publics, de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Transports sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel.

Fait à Dakar, le 17 Juin 1964

Décret n°66-858 du 07 Novembre 1966 portant application de l'article 5 de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national et fixant les conditions de l'administration des terres du domaine national à vocation agricole dans les zones urbaines

Le Président de la République ;
Vu la Constitution et notamment ses articles 37 et 65 ;
Vu la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national ;
Vu le décret n°64-573 du 30 Juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national ;
La Cour suprême entendue ;
Sur le rapport du Ministre du Plan et du Développement et du Ministre de l'Economie Rurale ;
Décrète :

TITRE PREMIER : SECTIONS RURALES

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1^{er}. – A l'intérieur des zones urbaines définies par l'article 5 de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national, des sections rurales peuvent être créées par décret pris après avis du Conseil municipal, du Comité régional de développement et de la Commission régionale de l'urbanisme, dans les secteurs non urbanisés et qui ne doivent pas faire l'objet d'une urbanisation dans un délai rapproché.

Art. 2. – La section rurale est constituée par un ensemble homogène de terres nécessaires au développement de la population du ou des villages qui y sont implantés y ayant des intérêts ruraux communs.

Le décret visé à l'article 1^{er} définit les limites de chaque section rurale.

Art. 3. – La section rurale est administrée par un Comité rural et le Président dudit Comité, sous le contrôle du Ministre chargé du Développement qui exerce ce contrôle par l'intermédiaire du Gouverneur ou du préfet et du Centre d'Expansion Rurale (C.E.R).

Les fonctions de Président et de membre du Comité rural ne peuvent donner lieu à aucune rémunération ou avantage direct ou indirect à peine de déchéance.

Art. 4. – Il est constitué pour chaque section rurale un dossier foncier dont la composition sera fixée par arrêté conjoint des Ministres des Finances, du Plan et du Développement et de l'Economie rurale. Ce dossier est tenu en triple exemplaire au siège du Comité rural dans les bureaux du Préfet ou, dans la région du Cap-Vert, ainsi que dans les villes de Saint-Louis et de Thiès, du Gouverneur et au bureau des domaines territorialement compétent.

CHAPITRE II : LE COMITE RURAL

Art. 5. – Le nombre des membres du Comité rural est fixé par le décret institutif de la section rurale. Le Comité peut comprendre :

1. un ou plusieurs représentants de chaque village de la section rurale désignés parmi et par l'assemblée des personnes légalement domiciliées dans la section rurale, s'y livrant à des activités rurales à titre principal et jouissant des droits électoraux ;
2. un ou plusieurs représentants du Conseil municipal ;
3. un ou plusieurs fonctionnaires ou agents de l'Etat désignés en raison de leurs fonctions ;
4. un ou plusieurs représentants de chaque coopérative agricole fonctionnant dans la section rurale désignée par l'assemblée générale de la ou des coopératives.

Le décret institutif détermine en fonction des réalités locales :

- la représentation ou non au sein du Comité rural des membres des deux dernières catégories ;
- le nombre de représentants de chaque catégorie ainsi que le nombre de représentants de chaque village et de chaque coopérative ;
- le nombre et la qualité des fonctionnaires ou agents de l'Etat devant faire partie du comité rural ;
- le lieu où siège le Comité rural qui donne son nom à la Section rurale.

Le Préfet, ou dans la région du Cap-Vert, ainsi que dans les villes de Saint-Louis et de Thiès, le Gouverneur, désigne en cas de besoin un fonctionnaire de sa circonscription comme conseiller technique du Comité.

Art. 6. – Le Comité rural est renouvelé par moitié tous les ans. Lors du premier renouvellement, les membres sortants seront désignés par tirage au sort.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux membres fonctionnaires ou agents de l'Etat et aux membres représentants du Conseil municipal.

Art. 7. – Le Comité rural est l'organe représentatif des intérêts des habitants de la Section rurale pour tout ce qui concerne l'utilisation du sol.

Il gère les terres du Domaine national sises dans le périmètre de la Section rurale sous le contrôle des autorités définies à l'article 3 ci-dessus.

Il est constitué sur tous projets de développement, d'aménagement ou de mise en valeur intéressant tout ou partie de la Section rurale, que ces projets entraînent ou non immatriculation au nom de l'Etat de certaines terres du Domaines national sises dans le périmètre de la Section rurale.

Il transmet ses avis au Préfet ou dans les régions du Cap-Vert ainsi que dans les villes de Saint-Louis et de Thiès, au Gouverneur par l'intermédiaire du Chef du C.E.R.

Art. 8. – Le Comité rural délibère sur les matières ci-après :

1. modalités d'exercice de tout droit d'usage pouvant s'exercer à l'intérieur de la Section rurale à l'exception des droits ci-après :
 - droits d'exploitation des mines et carrières qui seront réservées à l'Etat ;
 - droits de chasse et droits de pêche dont les modalités d'exercice sont fixés par décrets ;
 - exploitation commerciale de la végétation arborée ;
2. projets d'aménagement et d'équipement des périmètres affectés à l'habitation.

Les décisions du Comité rural ne sont exécutoires qu'après approbation du Gouverneur. A défaut de réponse dans le délai d'un mois de la réception par le Gouverneur, la décision est réputée approuvée. En cas de refus d'approbation, le Comité peut former un recours devant le Ministre du Plan et du Développement.

Art. 9. – Le Comité rural émet des vœux sur toutes les mesures réglementaires qu’il juge utile de voir mettre en œuvre et qui sont nécessaires à l’intérieur de la Section rurale pour obtenir une judicieuse exploitation des ressources et une protection efficace des biens agraires de toute nature et, en particulier, dans les matières suivantes :

- plan général d’utilisation des terres en fonction des qualités agro-pédologiques des sols et des impératifs cultureux, notamment de l’assolement et des successions culturelles ;
- le régime des jachères collectives et de leurs modalités de détail, de défrichement et d’incinération ;
- la protection et la lutte contre les déprédateurs ;
- le respect des espèces végétales arborées dites espèces protégées sur les terres de cultures ;
- les bans de semailles, de récoltes ou de cueillettes ;
- la pratique des feux de culture et la lutte contre les feux dévastateurs des herbages ;
- la nature et les modalités d’exécution des clôtures et les défenses limitant les fonds et protégeant les récoltes pendantes individuelles ou collectives ;
- les servitudes de passage ;
- le régime et la modalité d’accès et d’utilisation pour l’abreuvement des points d’eau de toute nature : puisards, mares et céanes, et éventuellement plages d’abreuvoir sur les rives des eaux libres permanentes ou non ;
- la définition, la création, l’installation des chemins du bétail (drailles) à l’intérieur de la Section rurale ;
- l’organisation de l’exercice de la pêche dans les eaux continentales ;
- l’aménagement de l’exercice de la vaine pâture ;
- l’aménagement de l’exploitation de tous les produits végétaux de cueillette et d’une manière générale toute question intéressant collectivement tout ou partie de la population intéressée dans ses activités agraires et qui nécessite des dispositions réglementaires particulières pour la Section rurale.

Les vœux et les avis émis par le Comité sont transmis avec l’avis du C.E.R au Préfet ou, dans la région du Cap-Vert ainsi que dans les villes de Saint-Louis et de Thiès, au Gouverneur, lesquels peuvent prendre tous arrêtés nécessaires à la mise en œuvre desdits vœux et avis. Ces arrêtés sont transmis au Ministre compétent. Ils deviennent exécutoires deux mois après cette transmission, si dans ce délai, ils n’ont pas été annulés ou réformés.

En ce qui concerne la création des chemins du bétail constituant des voies à grande circulation permettant le passage des troupeaux transhumants ou l’acheminement du bétail de boucherie vers les centres de consommation ou les marchés, la compétence réglementaire définie à l’alinéa précédent appartient au Gouverneur.

Les infractions aux arrêtés pris en ces matières sont poursuivies et réprimées conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 10. – Le Comité rural se réunit au moins deux fois par an et chaque fois qu’il est nécessaire.

Il est convoqué par son président,

- soit à son initiative ;
- soit à la demande du Préfet, ou dans la région du Cap-Vert ainsi que dans les villes de Thiès et de Saint-Louis, du Gouverneur ou du chef de C.E.R ;
- soit à la demande de la majorité absolue des coopérateurs de la Section rurale.

Sous réserve des dispositions de l’article 19 dernier alinéa, les délibérations, vœux et avis sont adoptés à la majorité relative.

CHAPITRE III : LE PRESIDENT DU COMITE RURAL

Art. 11. – Le Président du comité rural est désigné pour trois ans par le Gouverneur, éventuellement sur proposition du Préfet, après avis du C.E.R et du Comité départemental de développement ou dans la région du Cap-Vert ainsi que les villes de Saint-Louis et de Thiès du comité régional de développement, parmi les membres du Comité rural à l’exception des fonctionnaires ou agents de l’Etat et des représentant du Conseil municipal.

Il peut être destitué dans les formes prévues pour sa désignation, pour faute grave, après enquête effectuée à la demande du Gouverneur.

Art. 12. – Le Président du Comité rural administre le patrimoine foncier confié à la gestion du Comité rural conformément aux dispositions de la réglementation générale, régionale ou locale et aux délibérations du Comité rural. Il transmet les délibérations et avis du Comité rural au chef du C.E.R qui les transmet au Préfet, ou dans la région du Cap-Vert ainsi que dans les villes de Thiès et de Saint-Louis, au Gouverneur.

Art. 13. – Le Président du Comité rural est chargé de l’exécution des règlements visés à l’article 9 ci-dessus et des délibérations du Comité rural dont il est le représentant.

Il affecte les terres du Domaine national, dans les conditions prévues au chapitre suivant, prononce le cas échéant la désaffectation de ces terres, contrôle l’exercice de tout droit d’usage et autorise l’installation de campements ou de constructions, sous réserve des autorisations prévues par le Code de l’urbanisme.

Les décisions prévues au présent article sont prises sur avis conforme du Comité rural.

Art. 14. – Le Président du Comité rural soumet pour avis au Comité rural les projets de développement, d’aménagement ou de mise en valeur intéressant tout ou partie de la Section rurale.

Art. 15. – Les décisions prévues à l’article 13 deviennent exécutoires un mois après leur dépôt et leur affichage dans les bureaux du Préfet, ou dans la région du Cap-Vert ainsi que dans les villes de Thiès et de Saint-Louis, au Gouverneur si dans ce délai, lesdites autorités ne les ont pas annulées ou réformées, soit d’office, soit sur recours d’un intéressé.

CHAPITRE IV : AFFECTATION, TRANSFERT D’AFFECTATION ET DESAFFECTATION DES TERRES

Art. 16. – L’affectation, le transfert d’affectation et la désaffectation des terres sont prononcés conformément aux règles posées par le chapitre IV du titre premier du décret n°64-573 du 30 Juillet 1964, le Comité rural étant substitué au Conseil rural et la résidence dans la commune substituée à la résidence dans le terroir.

TITRE II : AUTRES TERRES

Art. 17. – Les terres du domaine national situées dans les zones urbaines autres que celles regroupées en sections rurales peuvent faire l’objet de permis d’exploiter.

Art. 18. – Le permis d’exploiter est délivré de plein droit aux personnes domiciliées sur le territoire de la commune qui exploitaient personnellement à des fins agricoles des terres visées à l’article 17 à la date d’entrée en vigueur de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 et n’ont pas cessé d’exploiter personnellement depuis cette date.

Art. 19. – A défaut d’exploitant remplissant les conditions prévues à l’article précédent ou en cas de retrait d’un permis antérieur, le permis d’exploiter peut être accordé à toute personne de nationalité sénégalaise domiciliée dans la commune qui en fait la demande et s’engage à exploiter personnellement à des fins agricoles la parcelle de terre considérée.

Art. 20. – Le permis d’exploiter est personnel et ne peut faire l’objet d’aucune transaction à titre gratuit ou onéreux.

Art. 21. – Le permis d’exploiter est accordé par le Préfet, ou dans la région du Cap-Vert ainsi que dans les villes de Thiès et de Saint-Louis, par le Gouverneur, après avis d’une commission composée comme suit :

- le Préfet (ou Gouverneur) ou son représentant : Président ;
- trois membres du Conseil municipal désignés par le Conseil ;
- le receveur des domaines ou son représentant ;
- l’inspecteur régional de l’agriculture ou son représentant ;
- l’inspecteur régional de l’élevage ou son représentant ;
- le représentant du Ministre chargé de l’urbanisme ;
- le représentant du Service de l’animation ;
- deux exploitants agricoles domiciliés dans la commune, désignés par le Préfet (ou le Gouverneur) le cas échéant sur proposition des organisations les plus représentatives (coopératives ou regroupement d’exploitants).

Art. 22. – Le permis d’exploiter devient caduc au décès du bénéficiaire ou en cas d’immatriculation au nom de l’Etat des terrains qu’il concerne. Il peut être retiré par le Préfet ou par le Gouverneur, selon le cas ;

- soit à la demande du bénéficiaire ;

- soit si le bénéficiaire cesse d'avoir sa résidence principale dans la commune ou s'il cesse d'exploiter personnellement ;
- soit, après avis de la commission prévue à l'article précédent, un an après une mise en demeure restée sans effet pour insuffisance d'exploitation résultant notamment du mauvais entretien ou inobservation de la réglementation.

En outre, les permis d'exploiter autres que ceux visés à l'article 18 peuvent être retirés par le Préfet ou le Gouverneur si la parcelle concernée est nécessaire pour la réalisation de travaux ou l'implantation d'installations présentant un intérêt général, notamment en vue de l'équipement collectif ou de l'urbanisation du quartier considéré.

Art. 23. – En cas de décès du bénéficiaire d'un permis d'exploiter, ses héritiers ont priorité pour l'attribution d'un nouveau permis si celle-ci est envisagée, dans les limites de leur capacité d'exploitation personnelle.

Art. 24. – Lorsqu'un nouveau permis est délivré pour une parcelle qui avait fait précédemment l'objet d'un permis devenu caduc ou retiré, le bénéficiaire du nouveau permis est tenu de verser à son prédécesseur ou à ses héritiers une indemnité égale à la valeur des améliorations apportées à l'immeuble et, le cas échéant, des récoltes pendantes, estimées au jour où le nouveau permis accordé.

Il en est de même dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article 22, si la parcelle est mise à la disposition d'une personne autre qu'une collectivité.

Art. 25. – Les personnes visées par l'article 18 disposent d'un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur du présent décret pour solliciter la délivrance d'un permis d'exploiter.

Passé ce délai, toute personne exploitant des terres du domaine national situées dans les zones urbaines autres que celles regroupées en sections rurales, sans être titulaires d'un permis d'exploiter, sera considérée comme un occupant sans titre et pourra être évincée sans indemnité.

Art. 26. - Toute construction sur les terres visées au présent titre est interdite, sauf autorisation de l'autorité compétente, pour les besoins de l'exploitation. Les constructions ainsi autorisées ne donnent pas lieu à indemnisation de la part de l'Administration en cas de retrait du permis d'exploiter.

TITRE III : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 27. – Les terres visées au présent décret peuvent être immatriculées au nom de l'Etat sans déclaration d'utilité publique préalable. L'immatriculation est poursuivie selon les règles prévues aux articles 36 à 38 du décret n°64-573 du 30 Juillet 1964. Les terrains ainsi immatriculés peuvent être immédiatement cédés par l'Etat à des tiers en vue de l'urbanisation ou de la réalisation d'équipement collectifs.

Art. 28. – Le Ministre du Plan et du Développement, le Ministre des Finances, le Ministre de l'Economie Rurale, le Ministre de l'Intérieur et le Ministre des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel.

Fait à Dakar, le 07 Novembre 1966

Léopold Sédar SENGHOR

Décret n°72-1288 du 27 Octobre 1972 relatif aux conditions d'affectation et de désaffectation des terres du domaine national comprises dans les communautés rurales, modifié par les décrets n° 80-1051 du 14 octobre 1980 et 86-445 du 10 avril 1986

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE ;

Vu la Constitution, notamment en ses articles 37 et 65 ;

Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;

Vu la loi n°72-02 du 1^{er} février 1972 relative à l'organisation de l'administration territoriale ;

Vu la loi n°72-25 du 19 avril 1972 relative aux communautés rurales ;

Vu le décret n°64-573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi n°72-25 du 17 Juin 1964 relative au domaine national ;

Vu le décret n°64-573 du 30 juillet 1964 portant application de l'article 3 de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national autorisant, à titre transitoire, l'immatriculation au nom des occupants ayant réalisé une mise en valeur à caractère permanent ;

La Cour Suprême entendue en sa séance du 13 août 1972 ;

Sur le Rapport conjoint du Ministre de l'Intérieur *et* du Secrétaire d'Etat auprès du Premier Ministre ;

DECRETE

Article premier

Les dispositions du présent décret s'appliquent aux terres du domaine national comprises dans les communautés rurales.

TITRE PREMIER : Affectation et désaffectation des terres de culture et de défrichement

Article 2

(Décret n° 86-445 du 10 avril 1986)

Les terres de culture et de défrichement sont affectées par délibération du Conseil rural. En application de l'article 24 de la loi n° 72-25 du 19 mars 1972, cette délibération n'est exécutoire qu'après avoir été approuvée par le Préfet du département.

N.B. : Actuellement les affaires domaniales et d'urbanisme restent soumises à l'approbation du représentant de l'Etat, en l'occurrence le Sous-préfet pour être exécutoires (Art. 336 de la loi n°96-06 du 30 mars 1996 portant Code des Collectivités Locales).

Article 3

L'affectation peut être prononcée en faveur, soit d'un membre de la communauté rurale, soit de plusieurs membres groupés en association ou coopérative.

Elle est prononcée en fonction de la capacité des bénéficiaires d'assurer, directement ou avec l'aide de leur famille, la mise en valeur de ces terres conformément au programme établi par le Conseil rural.

Elle ne confère qu'un droit d'usage. Les terres affectées ne peuvent faire l'objet d'aucune transaction et notamment d'aucune vente ou contrat de louage.

L'affectation est prononcée pour une durée indéterminée.

Article 4

L'affectation au profit d'un nouveau membre de la communauté rurale est faite par prélèvement sur les terres non affectées ou sur les terres désaffectées dans les conditions fixées aux articles 8, 9 et 10 ci-dessous.

Article 5

L'affectation prend fin, de plein droit, au décès de la personne physique ou à la dissolution de l'association ou de la coopérative affectataire.

Article 6

En cas de décès de l'affectataire, ses héritiers obtiennent l'affectation à leur profit de tout ou partie des terres affectées au défunt, dans les limites de leur capacité d'exploitation et sous réserve que cette affectation n'aboutisse pas à la constitution de parcelles trop petites pour une exploitation rentable. Dans ce cas, l'affectation peut être prononcée au profit de certains héritiers seulement en fonction de leur capacité d'exploitation.

Article 7

La demande d'affectation est adressée au Président du Conseil Rural. Dans le cas de l'article 6 ci-dessus, elle doit lui être adressée dans les trois mois qui suivent le décès du précédent affectataire.

Article 8

(Décret n°80-1051 du 14 Octobre 1980)

La désaffectation est prononcée par délibération du Conseil rural. Cette délibération n'est exécutoire qu'après avoir été approuvée par le Sous-préfet.

Article 9

La désaffectation totale ou partielle peut être prononcée à tout moment, dans les cas suivants :

- à la demande de l'affectataire ;
- d'office si, un an après une mise en demeure restée sans effet, il est constaté par le Président du Conseil Rural un mauvais entretien manifeste des terres de l'affectataire au moment des travaux saisonniers habituels, une insuffisance de la mise en valeur ou une inobservation répétée et grave des règles fixées en matière d'utilisation des terres ;
- d'office si l'affectataire cesse d'exploiter personnellement ou avec l'aide de sa famille.

Article 10

Un arrêté du Préfet fixe, si besoin est pour chaque communauté rurale, les conditions de mise en valeur minimale prévues à l'article 9, superficie des parcelles considérées comme rentables au sens de l'article 6.

Article 11

La désaffectation de certaines parcelles peut être demandée par le Conseil rural, lorsque l'intérêt général de la communauté exige que des terres reçoivent une autre affectation, notamment en vue de l'établissement de chemins de bétails ou pour des travaux d'hydraulique.

Dans ce cas, l'affectataire reçoit une parcelle équivalente à titre compensatoire.

Article 12

Par vœu adopté à la majorité absolue des membres du Conseil rural, celui-ci peut demander la révision générale des affectations dans le terroir, dans le cas où l'évolution des conditions démographiques ou culturelles l'exige.

Article 13

Dans le cas de réaffectation d'une parcelle pour cause quelconque, le nouvel affectataire est tenu de verser à son prédécesseur ou à ses héritiers une indemnité égale à la valeur des constructions et des récoltes pendantes estimées au jour de la nouvelle affectation. L'estimation est faite par le Président du Conseil Rural sur l'avis du Conseil rural.

La même règle est applicable en cas de dissolution de l'association ou de la coopérative affectataire.

L'indemnité est alors versée entre les mains du membre de ce groupement désigné comme liquidateur.

Article 14

(Décret n°80-1051 du 14 Octobre 1980)

En application de l'article 24 de la loi n°72-25 du 19 avril 1972, la désaffectation des terres nécessaires aux périmètres affectés à l'habitat, aux lotissements et équipements, à l'établissement de pistes, chemins et chemins de bétail, à l'ouverture, au redressement, à l'alignement, au prolongement ou à l'élargissement des voies et places publiques, à l'aménagement des points d'eau, est prononcée par délibération du Conseil rural. Cette délibération n'est exécutoire qu'après avoir été approuvée par le Sous-préfet.

Article 15

Dans le cas de désaffectation en exécution de l'article 14 ci-dessus, l'affectataire ou les affectataires peuvent recevoir une parcelle équivalente lorsque cette compensation est possible.

Article 16

Les terres affectées au parcours des troupeaux peuvent être utilisées par tout ressortissant du terroir dans les conditions fixées par le Conseil rural.

Le Conseil rural détermine les conditions de transit, de passage, d'accès aux points d'eau des troupeaux appartenant à des ressortissants d'autres communautés rurales.

Article 17

Le Conseil rural fixe, pour l'ensemble du terroir, les modalités d'exercice de droit de vaine pâture sur les terres et jachères après enlèvement des récoltes. Il peut éventuellement passer des conventions avec des collectivités d'éleveurs, leur réservant le privilège de la vaine pâture contre la fumure des terres.

TITRE II : Voies de recours

Article 18

Toute affectation et désaffectation de terre doit faire l'objet d'une notification aux intéressés. Cette notification peut être verbale. Dans tous les cas où cela sera possible elle sera faite par écrit dont les doubles seront versés au dossier foncier prévu à l'article 21.

L'affectation et la désaffectation font également l'objet d'une publication par les moyens les plus appropriés.

Dans tous les cas, la décision d'affectation ou de désaffectation est mentionnée au registre foncier prévu à l'article 21. L'inscription à ce registre vaut preuve en matière de droit d'usage.

Toute personne intéressée par une affectation ou une désaffectation signe au dossier foncier ou y appose son empreinte digitale à la suite de la décision la concernant.

Article 19

(Décret n°80-1051 du 14 octobre 1980)

Toute personne qui se prétend lésée par une affectation ou une désaffectation peut recourir au Préfet dans le mois qui suit la notification de la décision du Sous-préfet.

Le Préfet peut décider d'annuler la décision ou d'en suspendre l'exécution soit sur la réclamation de la partie intéressée, soit d'office pour inopportunité, mauvaise appréciation des circonstances ou violation des lois et règlements en vigueur.

La décision du Préfet peut être déférée au Gouverneur par la voie hiérarchique.

Article 20

(Décret n°80-1051 du 14 octobre 1980)

Les décisions du Sous-préfet, du Préfet et du Gouverneur peuvent être déférées à la Cour Suprême par la voie de recours pour excès de pouvoir.

TITRE III : Dispositions transitoires diverses

Article 21

Il est constitué pour chaque communauté rurale un dossier et un registre foncier tenus en double exemplaire par le Président du Conseil Rural et le Sous-préfet. La composition du dossier et du registre fonciers est fixée par arrêté conjoint du Ministre de l'Intérieur, du Ministre chargé des Finances, du Ministre chargé du Développement rural et du Ministre chargé du Plan.

Article 22

Les personnes occupant ou exploitant personnellement des terres du domaine national à la date d'entrée en vigueur du présent décret, continueront de les occuper ou de les exploiter, même si elles ne résident pas dans la communauté rurale.

Les décisions de désaffectation des terres appartenant à des personnes ne résidant pas dans la communauté rurale, sont soumises aux conditions des articles 6 et 13 ci-dessus.

Article 23

Dans les régions où ne s'applique pas la loi n°72-02 du 1^{er} février 1972 et en l'absence de conseils ruraux, les attributions du président et du Conseil rural en matière d'affectation et de désaffectation de terres sont confiées au Chef d'Arrondissement.

Article 24

Le Ministre de l'Intérieur, le Ministre des Finances et des Affaires Economiques, le Ministre du Développement rural, le Secrétaire d'Etat auprès du Premier Ministre chargé du Plan, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel.

Fait à Dakar, le 27 octobre 1972

Par le Président de la République
Léopold Sédar SENHOR

Le Premier Ministre
Abdou DIOUF

**Décret n°80-268 du 10 Mars 1980 portant organisation
des parcours du bétail et fixant les conditions
d'utilisation des pâturages**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution notamment en ses articles 37 et 65 ;

Vu le Code Forestier ;

Vu le Code des Contraventions ;

Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national ;

Vu la loi n°72-02 du 1^{er} février 1972 relative à l'organisation de l'Administration territoriale, modifiée par la loi n°76-61 du 26 juin 1976 ;

Vu la loi n°72-25 du 19 avril 1972 relative aux communautés rurales, modifiée par la loi n°75-67 du 9 juillet 1975, notamment en son article 24 ;

Vu le décret n°62-258 du 5 juillet 1962 relatif à la police sanitaire des animaux ;

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

La Cour suprême entendue en sa séance du 29 juin 1979 ;

Sur le rapport du Ministre du Développement Rural ;

DECRETE

CHAPITRE PREMIER. – Définitions

Article Premier : Au sens du présent décret, constitue des pâturages l'ensemble des espaces libres utilisés pour l'alimentation des animaux ou susceptibles de l'être. On distingue quatre types de pâturages :

1. les pâturages naturels ou parcours du bétail qui constituent l'ensemble des espaces libres naturels traditionnellement destinés à la pâture des animaux ;
2. les jachères ou espaces cultivables laissés au repos non exploités ;
3. les pâturages artificiels ou prairies artificielles aménagés pour la production de fourrages ou réservés cet effet ;
4. les pâturages post-cultureux ou ensembles des surfaces cultivées libérées des récoltes, constitués par les restes des sous-produits agricoles (paille, foin ...), les repousses de plantes et les herbes non récoltées ainsi que les espaces herbacés séparant des champs.

CHAPITRE II. - Organisation et exploitation des pâturages

Article 2 : Sans préjudice de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au Domaine national, il est interdit de procéder à tout défrichement et culture que ce soit :

- à l'intérieur des pâturages naturels, conformément aux dispositions de l'article 9 du présent décret ;
- dans les zones délimitées autour des forages pastoraux, marchés à bétail, parcs à vaccination, points de rassemblement ou d'abreuvement du bétail ;

Article 3 : les pâturages naturels comme les forêts classées sont délimitées par les pare-feu, des poteaux en béton armé peints en blanc et bleu ou par une haie d'arbres plantés ou naturels, espacés de 100 à 200 mètres. Les poteaux sont d'une hauteur hors du sol de 1,50 mètre.

Article 4 : sur l'ensemble du territoire national, les couloirs d'accès et de passage du bétail ou pistes à bétail sont délimités de manière apparente conformément aux dispositions de l'article précédent.

Article 5 : Un couloir de passage d'une largeur de 50 mètres au minimum est aménagé de chaque côté des routes principales empruntées régulièrement par ces convois de bétail à pied. Cette largeur est portée à 100 mètres au minimum si un seul côté de la voie est concerné.

Article 6 : Au niveau des agglomérations, une voie de dégagement est ouverte pour laisser le passage au bétail. Cette voie est délimitée conformément aux dispositions de l'article 3.

Article 7 : Une zone de sécurité d'au moins 100 mètres de rayon est laissée autour des parcs à vaccination, des marchés à bétail, des points de rassemblement et d'abreuvement du bétail, pour permettre un accès facile et éviter les incursions d'animaux dans les exploitations et aménagements avoisinants.

Ces zones de sécurité sont délimitées conformément à l'article 3.

Le Ministre chargé de l'Équipement, le Ministre chargé du Développement Rural et les Communautés Rurales concernées sont chargés de la mise en place et de l'exécution de ce programme.

Tout parc à vaccination, marché à bétail, point de rassemblement et d'abreuvement du bétail ou toute autre infrastructure utilisée pour le bétail, accolé à une agglomération ou englobé dans celle-ci, sera réimplanté en dehors des lieux d'habitation, conformément aux dispositions du présent décret et aux normes sanitaires et techniques requises.

Article 8 : Les points de croisement des pistes et routes avec des voies du bétail sont matérialisés par des panneaux de signalisation.

Le Ministre chargé de l'Équipement est chargé de la mise en place et de l'entretien de ces équipements.

Article 9 : Le classement ou le déclassement de tout ou partie des pâturages naturels ne peut se faire qu'à la suite d'une étude détaillée aboutissant à l'établissement d'un dossier de classement ou de déclassement.

Ce dossier doit comprendre :

- une carte détaillée faisant apparaître l'emplacement des villages, les terres destinées à la culture, les terres destinées aux pâturages, les jachères ou espaces cultivables, les réserves forestières, les terres dont le classement ou le déclassement est demandé, la population des villages, l'effectif du cheptel et leur variation au cours des trois à cinq dernières années ;
- une justification du classement ou du déclassement ;
- un procès-verbal de réunion de la commission départementale ;
- en cas de déclassement, la liste des collectivités bénéficiaires.

Article 10 : Ce dossier est établi par la Commission départementale de conservation des pâturages prévue à l'article 29.

La commission départementale doit constater et étudier sur les lieux le bien fondé de la demande de classement ou de déclassement, des réclamations ou des projets et dresser un procès-verbal.

Le dossier établi, conformément à l'article 9, accompagné du procès-verbal établi par la commission départementale est envoyé à la commission régionale de conservation des pâturages dans un délai de trente jours.

Article 11 : la commission régionale de conservation des pâturages étudie le dossier de classement ou de déclassement présenté par la commission départementale et le transmet avec son avis à la commission nationale de conservation des sols dans les trente jours suivant la réception du dossier.

Article 12 : Après avis de la commission nationale de conservation des sols, un décret prononce le classement et le déclassement des pâturages et en fixe les conditions d'exploitation.

Aucun défrichement, aucune culture ne pourront être effectués dans la zone déclassée sans qu'au préalable les aménagements de protection et de limitation prévus par le présent décret n'aient été mis en place.

Les autorités administratives concernées doivent informer les populations et collectivités bénéficiaires de décisions prises par voie de presse écrite, parlée et par affichage et ce, trente jours avant leur mise en application.

Article 13 : les cultures autorisées en zone d'élevage doivent être protégées contre les incursions des animaux par une haie ou une clôture.

Les agriculteurs concernés sont responsables de l'exécution et de la mise place de ces aménagements.

Article 14 : Dans les zones de culture, il est créé ou restauré des zones de pâturages reliées par des couloirs de passage et d'accès aux points d'abreuvement.

Ces couloirs sont d'une largeur d'au moins 100 mètres et bordés de haies de protection.

Le Ministre chargé de l'Équipement, le Ministre chargé du Développement Rural ainsi que les Communautés Rurales concernées (agriculteurs et éleveurs) sont chargées de l'exécution et de la mise en place des aménagements.

Article 15 : L'exploitation des pâturages post-cultureux, des jachères ou friches entre les surfaces cultivées est régie par arrêté du chef de la circonscription administrative du ressort autorise l'ouverture ou la fermeture de ces espaces au bétail, sous réserve de l'application de l'article 24 de la loi n°72-25 du 19 avril 1972 relative aux communautés rurales après ou pendant la période des cultures.

Article 16 : La protection d'un champ non libéré, après l'ouverture des pâturages post-cultureux, est assurée par son seul propriétaire.

Article 17 : En cas d'autorisation d'ouverture et d'exploitation des mines ou carrières dans tout ou partie des parcours et pâturages du bétail, les mesures de protection prévues par le présent décret seront appliquées pour assurer la sécurité sur le chantier et la sauvegarde du bétail.

Article 18 : Le dépôt d'appâts empoisonnés et l'utilisation de pesticides sur les pâturages ou aux abords des champs sont soumis autorisation préalable des autorités compétentes.

En cas d'autorisation, les éleveurs doivent être informés et la zone concernée fermée au pâturage pour la durée estimée normale pour la destruction des produits toxiques utilisés.

Article 19 : L'utilisation des pesticides à longue rémanence ou de produits phytosanitaires toxiques pour le bétail est régie par arrêté du Ministre chargé du Développement rural.

Article 20 : En cas d'utilisation des produits toxiques visés aux articles 18 et 19, les emballages de pesticides ou autres produits toxiques sont détruits ou mis hors de portée du bétail par enfouissement, incinération ou par tout autre procédé approprié.

CHAPITRE III. - Exploitation et organisation des points d'eaux pastoraux

Article 21 : Toute exploitation d'eau de forage pastoral à des fins autres que pastorale et humaine est soumise à autorisation préalable.

Article 22 : L'utilisation de tout forage pastoral peut être interdite à titre temporaire par les autorités compétentes chaque fois que de besoin notamment en cas de travaux, restauration des sols et de la flore, mesures sanitaires.

Article 23 : Une zone d'attente de 100 à 500 mètres de rayon est délimitée autour des forages pastoraux, selon l'importance du bétail le lieu d'implantation du point d'eau.

Article 24 : Tout défrichement, culture ou campement dans les zones de sécurité et d'attente définies aux articles 7 et 23 du présent décret est interdit.

Article 25 : Les abreuvoirs des forages doivent être toujours remplis d'eau ou être en eau avant l'arrêt du pompage.

Article 26 : Les douches, bains et lessives dans les abreuvoirs sont formellement interdits.

CHAPITRE IV. - Commissions de conservation des pâturages

Section Première. - Commission régionale de conservation des pâturages

Article 27 : Il est créé au chef-lieu de chaque région administrative, une commission régionale de conservation des pâturages.

Cette commission est composée comme suit :

Président :

- le Gouverneur de région ;

Secrétaire :

- le Chef de service régional de l'Aménagement du territoire ;

Membres :

- le Préfet du département dans le ressort duquel est située la commune ou la communauté rurale intéressée ;
- le Chef du service régional des Domaines ;
- le Chef du service régional de la Santé et des Productions animales ;
- le Chef du service régional des Eaux, Forêts et Chasses ;
- le Chef du service régional de l'Agriculture ;
- le représentant régional de l'Organisme d'encadrement compétent pour la région concernée ;
- le Chef du service régional de l'Hydraulique et de l'Equipement rural ;
- l'assistant régional aux centres d'expansion rurale ;
- un représentant de l'Union régionale des coopératives d'agriculteurs ou un représentant régional des agriculteurs ;
- un représentant de l'Union régionale des coopératives d'éleveurs ou un représentant régional des éleveurs.

Article 28 : Les attributions de la Commission régionale de conservation des pâturages sont celles définies à l'article 11 du présent décret.

Section II. - Commission départementale de conservation des pâturages

Article 29 : Il est créé dans chaque chef-lieu de département une commission départementale de conservation des pâturages.

Article 30 : Cette commission est composée comme suit :

Président :

- le préfet du département ;

Secrétaire :

- le chef du service départemental de la Santé et des Productions animales ;

Membres :

- le chef du service départemental de la Production agricole ;
- le chef du service départemental de l'Aménagement du territoire ;
- le chef du service départemental des Eaux, Forêts et Chasses ;
- l'assistant départemental des Centres d'expansion rurale ;
- le chef du service départemental des Domaines ;
- le chef du service départemental de l'Hydraulique et de l'Équipement rural ;
- un représentant de l'Union départementale des Coopératives d'agriculteurs ou un représentant départemental des agriculteurs ;
- un représentant de l'Union départementale des coopératives d'éleveurs ou un représentant départemental des éleveurs.

Article 31 : La commission départementale est chargée :

- d'instruire les dossiers de classement ou de déclassement conformément à la procédure prévue aux articles 9 et 10 du présent décret ;
- d'assister le Conseil rural en matière de délimitation et de matérialisation des pâturages, parcours, pistes du bétail et des aménagements agro-hydro-pastoraux ;
- de concilier éventuellement éleveurs ou propriétaires d'animaux et agriculteurs. En cas d'échec de la conciliation devant le conseil d'arrondissement pour la conservation des pâturages, les juridictions de droit commun restent compétentes pour régler les litiges en cas de non-conciliation.

Article 32 : La commission se réunit sur convocation de son président chaque fois que de besoin.

Section III. - Conseil d'Arrondissement pour la conservation des pâturages

Article 33 : Il est créé au niveau de chaque arrondissement un Conseil d'arrondissement pour la conservation des pâturages.

Ce conseil est composé comme suit :

Président :

- le sous-préfet ou le chef d'arrondissement ;

Secrétaire :

- le chef de poste de la Santé et des Productions animales ;

Membres :

- le chef de poste de la Production agricole ;
- le chef de poste des Eaux, Forêts et Chasses ;
- le chef du Centre d'Expansion rurale ;
- les présidents des Conseils ruraux concernés ;
- un représentant de l'Union des Coopératives d'agriculteurs ou un représentant des agriculteurs ;
- un représentant de l'Union des coopératives d'éleveurs ou un représentant des éleveurs.

Article 34 : En cas d'échec de la conciliation devant le Conseil rural, le conseil d'arrondissement est chargé de la conciliation entre éleveurs ou propriétaires d'animaux et agriculteurs en cas de conflit.

Article 35 : Le conseil d'arrondissement et la commission départementale assistent le conseil rural en matière de délimitation des parcours et pâturages et de classement ou de déclassement de tout ou partie des parcours du bétail.

CHAPITRE V. - Infractions et pénalités

Section I. - Infractions

Article 36 : Les infractions sont constatées par tout agent assermenté.

Section II. - Pénalités

Article 37 : Quiconque exploite les espaces pastoraux en violation de la réglementation en vigueur, est puni des peines prévues par les articles 2 et 3 du code des contraventions ou de l'une de ces deux peines seulement sans préjudice des dommages-intérêts.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 38 : Dans les régions où la loi sur l'organisation administrative et territoriale n'est pas entrée en vigueur, les dispositions du présent décret sont appliquées par les autorités administratives locales.

Des comités ad hoc de conflits seront créés par l'autorité administrative compétente à cet effet.

Article 39 : Le Ministre d'Etat chargé de l'Intérieur, le Ministre d'Etat chargé de l'Equipement et le Ministre du Développement Rural sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel.

Fait à Dakar, le 10 Mars 1980

Par le Président de la République,
Léopold Sédar SENGHOR

Le Premier Ministre,
Abdou DIOUF

**Décret n°87-720 du 04 juin 1987 portant reversement
de certaines zones pionnières dans la zone des terroirs**

Art. premier. - Les décrets n°65-443 du 25 juin 1965 et n°72-1393 du 6 décembre 1972 susvisés sont abrogés.

Les terres constituées en zones pionnières par les décrets mentionnés ci-dessus sont reversées dans la zone des terroirs au sens de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 susvisée et soumises au régime juridique fixé par ladite loi, de même que par la loi n°72-25 du 19 avril 1972 susvisée, et par les décrets pris pour leur application.

Art. 2. - Les parcelles situées à l'intérieur du périmètre des zones pionnières instituées par les décrets cités à l'article précédent ayant été attribuées à des exploitants sous réserve d'une mise en valeur effective dans un délai, selon les cas, de deux ou trois ans, à compter de la date de l'attribution feront l'objet, à l'issue de cette période, d'une évaluation à l'effet d'apprécier la réalité de leur mise en valeur.

Cette évaluation sera effectuée par une commission dont les membres seront nommés par arrêté présidentiel :

- dans les cas où la mise en valeur sera estimée nulle ou insuffisante au regard des engagements souscrits par les intéressés, les attributions correspondantes seront rapportées sans indemnité par le Conseil rural ;
- dans les cas contraires, les attributions demeureront en vigueur, dans le respect des règles posées par les textes cités au deuxième alinéa de l'article premier.

Art. 3. - Les affectations existantes au sein même des zones pionnières à la date d'entrée en vigueur du présent décret au profit de groupement de producteurs ressortissants des communautés rurales, subsistent de plein droit, dans le respect des règles posées par les textes cités au deuxième alinéa de l'article premier.

Art.4. - Un arrêté conjoint des Ministres de l'Intérieur et de l'Economie et des Finances précisera en tant que de besoin les modalités d'application du présent décret, notamment la composition de la commission prévue à l'article 2, de même que la procédure suivie par elle.

Fait à Dakar, le 04 Juin 1987

**Loi n°98-03 du 08 janvier 1998 portant Code forestier,
modifiée par la loi n°2010-02 du 12 mars 2010
remplaçant les articles L47 et L48 de la loi n°98-03 du
8 janvier 1998 portant Code forestier, relatifs aux feux
de brousse
(Partie législative)**

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du Samedi 27 décembre 1997;
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit:

TITRE I - DE LA MISE EN VALEUR DES FORÊTS

ARTICLE L.1: La mise en valeur économique, écologique et sociale du domaine forestier national est définie par la Politique forestière nationale. Celle-ci est précisée par des directives nationales d'aménagement, complétées au niveau de la région par des orientations forestières régionales.

CHAPITRE PREMIER - DES DROITS D'EXPLOITATION

ARTICLE L.2: Les droits d'exploitation des forêts et terres à vocation forestière du domaine national appartiennent à l'Etat.

En dehors des zones du domaine forestier de l'Etat, l'exercice des droits est transféré aux collectivités locales qui, en conséquence, disposent librement des revenus issus de l'exercice de ces droits.

Toutefois, si des formations forestières ont été régulièrement implantées sur le domaine national sous forme de plantations individuelles en plein, d'alignement et d'abris, elles sont la propriété des personnes privées, physiques ou morales, qui les ont réalisées, à l'exclusion de toute appropriation du terrain du domaine national.

ARTICLE L.3: L'exploitation commerciale de toute ressource forestière du domaine forestier national est assujettie au paiement préalable de taxes et redevances, dans des conditions et formes définies par décret.

ARTICLE L.4: L'exploitation des produits forestiers dans les forêts relevant de la compétence des collectivités locales est assujettie à l'autorisation préalable du maire ou du président du conseil rural concerné.

Le permis d'exploitation est délivré par le service des Eaux et Forêts au vu de cette autorisation établie conformément aux prescriptions des plans d'aménagement approuvés.

ARTICLE L.5: Le produit des redevances et des adjudications, ainsi que les recettes issues des ventes de coupes ou de produits forestiers divers réalisés par l'Etat, sont versés au Fonds forestier national.

ARTICLE L.6: Le Fonds forestier national contribue à la mise en valeur des ressources forestières nationales. Il exécute ou encourage, par ses interventions, des actions de protection et de conservation des ressources forestières, fauniques et piscicoles, des actions de reboisement, ainsi que des actions de restauration des terrains dénudés sur lesquels s'exerce ou risque de s'exercer une érosion grave.

Les modalités d'intervention du Fonds forestier national sont définies par décret.

ARTICLE L.7: L'exercice des compétences que l'Etat a transférées sur les forêts et terres à vocation forestière du domaine national aux collectivités locales, ainsi que les obligations qui en découlent pour celles ci, sont précisés, pour chaque collectivité locale concernée, dans un plan d'aménagement forestier approuvé par le Représentant de l'Etat.

ARTICLE L.8: La collectivité locale affecte aux personnes physiques ou morales qu'elle désigne les parcelles sises dans les forêts ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement forestier, à charge pour

ces personnes d'en assurer la mise en valeur, conformément aux dispositions du présent chapitre et dans les conditions prévues par ledit plan.

ARTICLE L.9: La collecte, la coupe de produits forestiers et la transformation du bois en charbon de bois, lorsqu'elles sont réalisées par la personne physique ou morale propriétaire de la plantation, sont libres.

Toutefois, elles doivent être conformes aux prescriptions du plan d'aménagement ou du plan simple de gestion de la forêt, lorsque ceux-ci sont requis.

CHAPITRE II - DES DROITS D'USAGE

ARTICLE L.10: Dans les forêts du domaine national, les populations riveraines sont autorisées à exercer des droits d'usage portant sur:

- le ramassage du bois mort et de la paille;
- la récolte de fruits, de plantes alimentaires ou médicinales, de gommés, de résines et de miel;
- le parcours du bétail, l'émondage et l'ébranchage des espèces fourragères;
- le bois de service destiné à la réparation des habitations.

Ces droits n'entraînent aucun droit de disposer des lieux.

ARTICLE L.11: Les droits d'usage ne s'appliquent pas aux périmètres de reboisement et de restauration, aux parcs nationaux, aux réserves naturelles intégrales et aux forêts privées.

ARTICLE L.12: Le droit d'usage est subordonné à l'état et à la possibilité de la forêt. Il peut être restreint ou suspendu par arrêté du Ministre chargé des Eaux et Forêts, dans les cas où le service des Eaux et Forêts estime nécessaire d'apporter des restrictions en vue de sauvegarder la forêt.

ARTICLE L.13: Les produits acquis en vertu du droit d'usage, strictement limités aux besoins personnels et familiaux des usagers, ne peuvent, en aucun cas, donner lieu à une transaction commerciale, à un échange ou à une cession.

Ils ne peuvent circuler hors du terroir d'habitation du bénéficiaire qu'après déclaration au service des Eaux et Forêts qui, s'il l'estime justifié, en donne l'autorisation.

ARTICLE L.14: Les droits d'usage des populations riveraines de forêts peuvent s'exercer, pour certains, sur des parcelles mises en exploitation, sans que les exploitants puissent prétendre à compensation.

Toutefois, la nature et la quantité de ces produits doivent être, au préalable, précisées dans le cahier des charges de l'exploitation.

ARTICLE L.15: Dans les forêts classées, le service des Eaux et Forêts peut, sur certains terrains choisis par lui, en vue de leur enrichissement ou de leur reboisement en essences de valeur, passer avec des collectivités locales limitrophes des contrats de culture.

Les modalités de passation de ces contrats de culture sont définies par décret.

ARTICLE L.16: Dans les forêts relevant de leur compétence, les collectivités locales peuvent conclure avec des ayants droits des contrats de culture sur des parcelles à régénérer, selon le programme prévu dans le plan d'aménagement.

ARTICLE L.17: Les contrats de culture ont une durée limitée à trois ans maximum et sont clairement définis quant à la surface concernée, à la localisation et aux cultures autorisées. Ils ne sauraient donc être considérés, en aucun cas, comme des affectations permanentes. Au terme du contrat, l'intéressé perd au profit de l'Etat ou de la collectivité locale, selon le cas, toute infrastructure édifée sur le terrain.

TITRE II.- DE LA RÉPRESSION DES INFRACTIONS

CHAPITRE PREMIER. - DES PROCEDURES

SECTION PREMIERE. - DE LA RECHERCHE ET DE LA CONSTATATION DES INFRACTIONS

ARTICLE L.18: Les infractions en matière forestière sont constatées par des procès-verbaux établis par les agents des Eaux et Forêts assermentés et les officiers de Police judiciaire.

Les agents des Eaux et Forêts non assermentés et les agents commissionnés des Eaux et Forêts ne peuvent établir que des rapports.

ARTICLE L.19: Les procès-verbaux dressés par deux agents assermentés font foi jusqu'à inscription de faux des constatations matérielles qu'ils relatent.

Ils ne font foi que jusqu'à preuve du contraire de l'exactitude et de la sincérité des aveux et déclarations qu'ils comportent.

Dans le cas où le procès-verbal est dressé par un agent des Eaux et Forêts assermenté sur le rapport d'un agent non assermenté ou d'un agent commissionné, il fait foi jusqu'à preuve du contraire.

ARTICLE L.20: Le prévenu qui veut s'inscrire en faux contre un procès verbal est tenu de le faire au moins quinze jours avant l'audience indiquée par la citation. Il doit procéder, en même temps, au dépôt des moyens de faux qu'il entend invoquer et indiquer les témoins qu'il désire faire entendre.

Le prévenu contre lequel il a été rendu un jugement par défaut, peut à tout moment, y faire opposition dans les conditions prévues par le code de procédure pénale.

Le procès-verbal dressé contre lui doit alors lui être communiqué sur sa demande.

SECTION 2. - DES ACTIONS ET POURSUITES

ARTICLE L.21: Le Procureur de la République ou son délégué, saisi par le Directeur des Eaux et Forêts ou son représentant d'une procédure forestière, par transmission de procès-verbal, dispose des poursuites pénales, en vue de l'application des peines.

Le Directeur des Eaux et Forêts, ou son représentant, a le droit d'exposer l'affaire devant le tribunal et de déposer ses conclusions. Il intervient avant le Parquet et siège à la suite du Procureur de la République ou de son délégué.

Au cas où le service des Eaux et Forêts n'est pas représenté à l'audience, le ministère public exerce l'action qui lui est dévolue.

Les dispositions de droit commun sur l'instruction des flagrants délits devant les juridictions correctionnelles sont applicables dans les cas prévus à l'article L.67.

ARTICLE L.22: Les jugements en matière forestière sont signifiés au Directeur des Eaux et Forêts. Celui-ci peut, concurremment avec le Ministère public, interjeter appel des jugements rendus en premier ressort dans les délais prévus par le Code de procédure pénale.

Sur appel de l'une ou l'autre des parties, le Directeur des Eaux et Forêts a le droit d'exposer l'affaire devant la cour d'appel et de déposer ses conclusions.

ARTICLE L.23: L'action publique en matière d'infraction au droit forestier se prescrit par trois ans pour les délits et par un an pour les contraventions, lorsque les délinquants ou les contrevenants sont désignés dans le procès-verbal.

Dans le cas contraire, la durée de la prescription est portée respectivement à quatre et deux ans. Ce délai court à partir du moment où l'infraction est constatée par procès-verbal.

ARTICLE L.24: Les agents des Eaux et Forêts peuvent faire, pour toutes les affaires relatives à la police forestière, tous exploits que les huissiers ont coutume de faire. Ils peuvent toutefois se servir du ministère des huissiers.

ARTICLE L.25: Sous réserve des modifications apportées par le présent chapitre, les dispositions réglant la procédure en matière répressive devant les tribunaux sont applicables à la poursuite des délits et contraventions en matière forestière.

Les infractions en matière forestière sont de la compétence du Tribunal départemental, à l'exception de celles concernant la destruction par le feu du domaine forestier national.

SECTION 3. - DES TRANSACTIONS

ARTICLE L.26: Les chefs de service régional des Eaux et Forêts sont autorisés à transiger au nom de l'Etat, avant ou après jugement, même définitif, pour les infractions en matière forestière de nature à entraîner un préjudice inférieur ou égal à 500.000 francs.

Les copies de transactions consenties sont adressées au Directeur des Eaux et Forêts dans un délai maximum de quinze jours.

Les transactions ne deviennent définitives que lorsqu'elles ont reçu son approbation qui doit intervenir dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception. Passé ce délai, la transaction est acquise.

Après jugement définitif, les transactions ne peuvent porter que sur les amendes, restitutions, frais et dommages-intérêts.

Les transactions, pour les autres infractions, sont accordées par le Directeur des Eaux et Forêts.

Les copies des transactions après saisine du Procureur ou de son délégué leur sont transmises.

L'action publique est éteinte par la transaction.

ARTICLE L.27: Le montant des transactions doit être acquitté, dans les délais fixés par l'acte de transaction. Faute de quoi, il est procédé aux poursuites ou à l'exécution du jugement.

SECTION 4. - DES SAISIES ET CONFISCATIONS

ARTICLE L.28: La saisie est l'acte par lequel les agents des Eaux et Forêts assermentés, les agents commissionnés des Eaux et Forêts assermentés, les autres agents de l'Etat assermentés, retirent provisoirement à une personne physique ou morale l'usage ou la jouissance :

- des produits forestiers délictueux ;
- des moyens d'exploitation ou de transport de produits délictueux.

La confiscation est le transfert définitif, au profit de l'Etat ou de la collectivité locale gestionnaire de la forêt dans laquelle l'infraction a été relevée, des produits forestiers délictueux ou des moyens d'exploitation ou de transport saisis, et ce, soit en application d'une décision de justice, soit par transaction.

ARTICLE L.29: Dans tous les cas où il y a matière à confiscation de produits forestiers, des moyens d'exploitation ou de transport, les procès-verbaux qui constatent la contravention ou le délit mentionnent la saisie desdits produits et moyens.

Les produits forestiers et les moyens de transport saisis sont conduits et déposés, dans les délais les plus courts, au poste forestier le plus proche du lieu de saisie.

ARTICLE L.30: Lorsque les produits forestiers et moyens saisis ne peuvent être conduits immédiatement au poste forestier ou lorsqu'il n'y a pas de poste forestier dans la localité, ils sont confiés à la garde de leur propriétaire.

Les produits forestiers et les moyens d'exploitation sont confiés au contrevenant ou à un tiers ou transportés aux frais du contrevenant en un lieu désigné par l'agent verbalisateur.

Si les produits et moyens saisis confiés à la garde du contrevenant ou du propriétaire ont disparu ou ont été endommagés par leur action ou par leur faute, les tribunaux déterminent leur valeur à charge de restitution sans préjudice du dommage occasionné. Dans ce cas, les poursuites et peines prévues par l'article 373 du code pénal sont appliquées.

ARTICLE L.31: Tous les bois et produits provenant d'espèces protégées abattues ou récoltées sans autorisation, tous les produits forestiers faisant l'objet d'une commercialisation frauduleuse sont obligatoirement confisqués.

Peuvent également être confisqués les matériels d'exploitation et de transport.

ARTICLE L.32: Le matériel d'exploitation trouvé sur le parterre de la coupe ou sur le délinquant peut être confisqué et remis au service des Eaux et Forêts par décision des agents accordant la transaction ou par la juridiction saisie sur plainte de cette administration.

ARTICLE L.33: Les bois et produits forestiers régulièrement achetés ou provenant d'exploitations autorisées, mais exploités, transportés ou stockés en dehors des conditions fixées par le code forestier ou par les arrêtés pris pour son exécution ou par les cahiers des charges, peuvent être confisqués, soit par décision des agents des Eaux, Forêts et Chasses qui ont accordé la transaction, soit par la juridiction saisie sur plainte du service des Eaux et Forêts.

ARTICLE L.34: Tout bois ou produit forestier provenant de confiscation est vendu soit par adjudication publique, soit de gré à gré au choix du service des Eaux et Forêts, au profit du Trésor public ou de la collectivité locale gestionnaire de la forêt dans laquelle l'infraction a été relevée.

La vente est ordonnée par le chef du service régional des Eaux et Forêts. Dans le cas où une juridiction de jugement a été saisie, le service des Eaux et Forêts doit attendre la décision de justice.

Lorsque les produits sont périssables ou exposés au vol, la vente peut être ordonnée par l'agent verbalisateur qui en fait mention dans le procès-verbal.

CHAPITRE II. - DES INFRACTIONS ET PENALITES

SECTION PREMIERE. - DES COUPES ET EXPLOITATIONS IRREGULIERES

ARTICLE L.35: Tout exploitant d'une forêt du domaine national, tout acheteur de coupe est civilement responsable des infractions commises par toute personne relevant de son autorité et ayant contrevenu aux dispositions du présent code. Il répond solidairement du montant des confiscations, restitutions, amendes, dommages-intérêts et frais auxquels cette personne a été condamnée.

ARTICLE L.36: Tout exploitant de coupe ayant dépassé la surface ou la quantité de produits prévue dans le plan d'aménagement ou dans le plan simple de gestion, tout acheteur de coupe convaincu d'avoir abattu ou récolté d'autres produits que ceux prévus, est puni d'une amende de 50.000 à 500.000 francs et d'un emprisonnement de six mois à deux ans, ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des confiscations et dommages-intérêts.

Il est puni des mêmes peines s'il se livre à des manœuvres frauduleuses quelconques tendant à ne pas payer les taxes ou les redevances dues.

ARTICLE L.37: Tout exploitant ou tout acheteur d'une coupe ou son représentant qui se livre à des manœuvres frauduleuses tendant à faire passer, comme provenant de sa coupe, des bois ou autres produits forestiers coupés ou récoltés hors du périmètre de sa coupe ou qui favorise lesdites manœuvres, est puni d'un emprisonnement d'un mois à deux ans et d'une amende de 100.000 à 1.000.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des confiscations et des dommages intérêts.

ARTICLE L.38: Quiconque, en violation des dispositions du présent Code, coupe ou enlève un ou des arbres, les ébranche ou les écorce abusivement ou exploite des produits forestiers accessoires est puni d'une amende de 10.000 à 300.000 Francs et d'un emprisonnement d'un mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice de la confiscation et des dommages-intérêts.

Si l'exploitation frauduleuse est à caractère commercial, l'auteur principal ne peut en outre, pendant une durée minimale d'un an à partir de la date de constatation du délit, exercer les professions d'exploitant ou de bûcheron.

Si cette exploitation à caractère commercial a lieu dans des plantations artificielles, les dispositions de l'article 704 du code de procédure pénale relatives aux circonstances atténuantes ne peuvent être appliquées.

ARTICLE L.39: Il est interdit de rétrocéder un permis d'exploitation. Toute utilisation frauduleuse d'un permis d'exploiter entraîne son annulation sans préjudice des poursuites.

Le permis est immédiatement retiré et déposé au bureau de l'agent des Eaux et Forêts le plus proche. L'utilisateur de ce permis ainsi que son titulaire initial encourent des amendes d'un montant compris entre 50.000 francs et 500.000 francs sans préjudice des éventuels dommages et intérêts. En outre, le titulaire du permis peut se voir refuser l'attribution de nouveaux permis pour une période allant de six mois à deux ans à partir du jour d'établissement du procès-verbal.

ARTICLE L.40: Les produits provenant des exploitations régulières ne peuvent être transportés en dehors du périmètre de leur coupe et stockés ailleurs qu'après délivrance par le Service des Eaux et Forêts d'un permis de circulation et d'un permis de dépôt certifiant la provenance des produits, leur nature, leur quantité et la régularité de l'exploitation.

Ce permis ne peut être refusé que si l'exploitation n'est pas conforme aux dispositions de l'article L.9 ou si l'exploitant ne s'est pas acquitté du paiement de la redevance ou des droits d'adjudication prévus par l'article L.3 du présent Code.

A défaut de réponse du Service des Eaux et Forêts dans les quinze jours de la demande, le permis, dans les conditions prévues par décret, est réputé tacitement accordé.

Le transport ou le stockage de ces produits effectués sans permis est puni d'un emprisonnement d'un mois à deux ans et d'une amende de 50.000 à 500.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des confiscations ou restitutions et dommages-intérêts.

ARTICLE L.41: Quiconque coupe, arrache, mutile ou endommage d'une façon quelconque un ou des arbres ou plants d'espèce locale ou exotique classée dans la catégorie des espèces protégées est puni d'une amende de 20.000 à 500.000 Francs et d'un emprisonnement d'un mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des dommages-intérêts.

SECTION 2. - DES MARTEAUX FORESTIERS ET DES MARQUES

ARTICLE L.42: Pour la marque des bois ou arbres destinés à être exploités, déjà exploités ou en circulation, le Service des Eaux et Forêts fait usage de marteaux forestiers portant des marques distinctives déposées au greffe des tribunaux régionaux et départementaux.

Les collectivités locales et les propriétaires privés de forêts ou de plantations, peuvent confectionner des marteaux particuliers dont les empreintes sont également déposées au greffe du tribunal du ressort et au service régional des Eaux et Forêts compétent.

ARTICLE L.43: Quiconque contrefait ou falsifie les marques régulièrement déposées, quiconque fait usage de marteaux contrefaits ou falsifiés, quiconque, s'étant indûment procuré les marteaux véritables, en fait frauduleusement usage, quiconque enlève ou tente d'enlever les marques de ces marteaux, est puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 25.000 à 500.000 francs.

En cas de récidive, il est puni d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende de 500.000 à 1.000.000 francs.

Lorsque ces marteaux servent aux marques du Service des Eaux et Forêts, la peine de prison est d'un an à cinq ans et l'amende de 100.000 à 2.500.000 francs.

SECTION 3. - DE LA CULTURE, DES DEFRICHEMENTS ET DE L'ALTERATION DU DOMAINE FORESTIER

ARTICLE L.44: Toute exploitation minière, toute fouille altérant le sol et les formations forestières sont interdites dans les forêts classées, sauf autorisation du Ministre chargé des Eaux et Forêts.

En dehors des forêts classées, elles doivent être autorisées par le Président du Conseil régional, après avis du Conseil rural concerné.

Dans tous les cas, l'autorisation n'est accordée qu'au vu d'un dossier comprenant notamment un rapport du service des Eaux et Forêts, une étude d'impact sur le milieu, l'évaluation des coûts de remise en état des lieux, l'évaluation des taxes à payer avant tout abattage d'arbres, un plan de situation et des cartes de la végétation, des sols et des eaux de surface incluant les eaux de ruissellement.

L'étude d'impact sur le milieu et l'évaluation des coûts de remise en état des lieux sont effectuées par le service des Eaux et Forêts, ou par toute autre personne physique ou morale agréée par ce dernier, aux frais du demandeur.

L'exploitation doit respecter la procédure prévue pour les défrichements et la remise en état des lieux doit se faire au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation, s'il s'agit d'une carrière à ciel ouvert.

Sont également interdits, les dépôts de gravats, détritiques, matière plastique, papiers gras, détergents et ordures de toute nature dans les forêts classées et périmètres de reboisement.

Les infractions à cet article sont punies d'une amende de 250.000 à 5.000.000 francs et d'un emprisonnement d'un mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

ARTICLE L.45: Quiconque, sans autorisation, défriche ou cultive à l'intérieur du domaine forestier ou dans les zones du domaine national mises en défens dans un but de protection ou d'aménagement est puni d'une amende de 50.000 à 500.000 francs et d'un emprisonnement d'un mois à deux ans, sans préjudice, en cas de destruction d'arbres ou de plants visés à l'article L.42, des peines prévues au dit article.

Est puni des mêmes peines quiconque occupe irrégulièrement ces mêmes zones.

Article L.46: Quiconque détruit, déplace ou fait disparaître tout ou partie des bornes, marques ou clôtures servant à délimiter le domaine forestier ou des parcelles à vocation forestière gérées par une collectivité locale, est puni d'une amende de 20.000 à 500.000 francs et d'un emprisonnement d'un mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des dommages-intérêts et de la remise en état des lieux.

Si la destruction des limites a pour objectif le défrichement, la peine d'emprisonnement est obligatoire.

SECTION 4. - DES FEUX DE BROUSSE

ARTICLE L.47:

(Loi n°2010-02 du 12 mars 2010 remplaçant les articles L.47 et L.48 de la loi n°98-03 du 8 janvier 1998 portant Code forestier, relatifs aux feux de brousse)

Quiconque aura provoqué un feu de brousse sera puni d'une peine d'emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende de 150.000 à 2.000.000 de francs CFA, sans préjudice des dommages-intérêts.

Les dispositions des articles 704 du Code de procédure pénale et 433 du Code pénal relatives au sursis et aux circonstances atténuantes ne peuvent être appliquées lorsque le feu a détruit des plantations artificielles ou parcouru une superficie supérieure à cinq cents hectares.

En cas de récidive dans un délai de deux ans, le maximum de la peine sera prononcé.

ARTICLE L.48:

(Loi n°2010-02 du 12 mars 2010 remplaçant les articles L.47 et L.48 de la loi n°98-03 du 8 janvier 1998 portant Code forestier, relatifs aux feux de brousse)

Si le feu de brousse est allumé dans un intérêt de culture ou autre, la peine d'emprisonnement pourra être élevée jusqu'à six ans.

En cas de perte humaine, l'emprisonnement sera de cinq ans au moins et de dix ans au plus.

Dans les cas prévus au présent article, les dispositions des articles 704 du Code de procédure pénale et 433 du Code pénal relatives au sursis et aux circonstances atténuantes ne peuvent être appliquées.

En cas de récidive dans un délai de deux ans, le maximum de la peine sera prononcé.

ARTICLE L.49: Les sociétés, entreprises ou établissements publics exploitant des chemins de fer qui traversent ou longent, soit le domaine forestier, soit des zones boisées ou couvertes de broussailles susceptibles de prendre feu, ne doivent laisser subsister aucune végétation, herbacée ou arbustive sur les emprises des voies et sur vingt mètres de chaque côté de l'axe de la voie durant toute la saison sèche.

A défaut, ces travaux peuvent être exécutés au frais des compagnies et services sur décision du Ministre chargé des Eaux et Forêts.

Les compagnies ou services sont autorisés à procéder, par temps calme, à l'incinération des herbages et broussailles dans une bande de quarante mètres.

Cependant, l'article L.47 leur est applicable au cas où le feu se propage en dehors des limites prescrites.

ARTICLE L.50: Quiconque se dérobe ou ne défère pas à une réquisition verbale ou écrite de l'autorité administrative, de l'organe exécutif de la collectivité locale concernée ou des Agents des Eaux et Forêts assermentés valablement faite pour lutter contre un incendie menaçant une forêt, est puni d'une amende de 50.000 à 500.000 francs et d'un emprisonnement d'un mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

SECTION 5: DU PATURAGE EN FORET

ARTICLE L.51: Toute personne, qu'elle soit ou non propriétaire ou éleveur, qui fait paître ou passer des animaux domestiques dans les parties du domaine forestier non ouvertes au parcours est condamnée à une amende de 20.000 à 200.000 francs et d'une peine d'emprisonnement d'un mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les propriétaires et éleveurs sont civilement et solidairement responsables des confiscations, amendes, dommages-intérêts et frais auxquels leurs préposés ont été condamnés.

Les animaux trouvés en pâturage ou en passage irrégulier dans le domaine forestier non ouvert au parcours peuvent être mis en fourrière et leur confiscation peut être ordonnée.

Si l'infraction est commise de nuit ou si elle a lieu sur un terrain reboisé sur lequel la présence des animaux risque de compromettre les plantations, l'octroi de circonstances atténuantes ne peut en aucun cas avoir pour effet de réduire la peine prononcée en vertu de l'alinéa premier du présent article à moins d'un mois, sans qu'il soit possible d'appliquer les dispositions de l'article 704 du Code de procédure pénale relatives aux circonstances atténuantes. Dans ce cas, la confiscation des animaux est obligatoire.

ARTICLE L.52: Les infractions à la réglementation sur l'abattage, l'ébranchage ou l'émondage sans autorisation d'essences protégées ou non, en vue de la nourriture du bétail, sont punies d'une amende de 20.000 à 500.000 francs et d'un emprisonnement d'un mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

SECTION 6. - DE L'OBSTACLE A L'ACCOMPLISSEMENT DES DEVOIRS D'UN AGENT

ARTICLE L.53: Quiconque fait volontairement obstacle à l'accomplissement des devoirs d'un agent des Eaux et Forêts, ou d'un agent spécialement commis et assermenté, est puni d'une amende de 24.000 à 120.000 francs et d'un emprisonnement de six jours à deux mois ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice de l'application des dispositions relatives à la rébellion.

SECTION 7. - DE LA RECIDIVE

ARTICLE L.54: En cas de récidive, le maximum des peines est toujours appliqué. Il y a récidive lorsque dans les deux ans qui précèdent le jour où l'infraction a été commise, il a été prononcé contre le délinquant une condamnation définitive pour une infraction de même nature.

TITRE III. - DU SERVICE DES EAUX ET FORETS

ARTICLE L.55: Le service des Eaux et Forêts est chargé de la gestion du domaine forestier de l'Etat, sous réserve des dispositions particulières au service des parcs nationaux.

En ce qui concerne les zones situées hors du domaine forestier de l'Etat, le représentant de l'Etat approuve les mesures de gestion prises par les collectivités locales ou par les propriétaires de boisement et veille à leur bonne application.

CHAPITRE PREMIER. - DU ROLE DES AGENTS DES EAUX ET FORETS

ARTICLE L.56: Les agents des Eaux et Forêts sont chargés de la protection, de la conservation et du développement des ressources forestières nationales aussi bien végétales qu'animales.

ARTICLE L.57: Sont agents des Eaux et Forêts les ingénieurs des Eaux et Forêts, les ingénieurs des travaux des Eaux et Forêts et les agents techniques des Eaux et Forêts.

Peuvent être agents commissionnés des Eaux et Forêts :

- les agents appartenant à des corps autres que ceux définis ci-dessus spécialement et nommément commissionnés par le Ministre chargé des Eaux et Forêts pour remplir les fonctions prévues par le présent code ;
- les agents forestiers des collectivités locales recrutés pour la gestion des forêts relevant de leur compétence.

ARTICLE L.58: Les agents des Eaux et Forêts et les agents commissionnés des Eaux et Forêts doivent prêter serment devant les tribunaux régionaux ou départementaux des circonscriptions où ils servent.

La prestation de serment est enregistrée sans frais au greffe de la juridiction et n'est pas renouvelée en cas de changement de résidence.

CHAPITRE II. - DE LA PROTECTION ET DES OBLIGATIONS DES AGENTS DES EAUX ET FORETS

ARTICLE L.59: Les agents des Eaux et Forêts et les agents commissionnés des Eaux et Forêts sont protégés par la loi. Il est défendu à toute personne :

- de les injurier, de les maltraiter ou de les troubler dans l'exercice de leurs fonctions ;
- de s'opposer à cet exercice sous peine des sanctions prévues par le présent code et le code pénal.

ARTICLE L.60: Dans l'exercice de leurs fonctions, les agents des Eaux et Forêts, les agents des Parcs nationaux et les agents commissionnés des Eaux et Forêts doivent être munis de leur carte professionnelle. Ils sont tenus de la présenter à toute réquisition.

ARTICLE L.61: Les agents des Eaux et Forêts assermentés ont, dans l'exercice de leurs fonctions, le droit au port d'armes.

Ils ne peuvent en faire usage qu'en cas de légitime défense et lorsqu'ils ne peuvent immobiliser autrement les véhicules, embarcations et autres moyens de transport dont les conducteurs n'obtempèrent pas à l'ordre d'arrêt. Le tir, dans ce cas, ne doit être dirigé que sur les engins.

CHAPITRE III - DU POUVOIR DES AGENTS DES EAUX ET FORETS, DES AGENTS COMMISSIONNES DES EAUX ET FORETS ET DES OFFICIERS DE POLICE JUDICIAIRE

ARTICLE L.66: Les agents des Eaux et Forêts, les agents commissionnés des Eaux et Forêts et les officiers de police judiciaire requis sont chargés de rechercher et de constater les infractions prévues par le présent code.

Ils peuvent suivre et saisir le corps des infractions ou leurs produits sur l'ensemble du territoire national.

ARTICLE L.67: Les agents des Eaux et Forêts et agents commissionnés des Eaux et Forêts peuvent, en cas de flagrant délit, procéder à l'arrestation des délinquants et les conduire devant le Procureur de la République, son délégué ou, à défaut, devant le Président de tribunal compétent.

Dans l'accomplissement de leur mission, ils ont le droit de requérir la force publique et de faire procéder à la garde à vue.

ARTICLE L.68: Les agents des Eaux et Forêts non assermentés et les agents commissionnés des Eaux et Forêts conduisent tout individu surpris en flagrant délit devant l'agent des Eaux et Forêts compétent ou devant l'officier de police judiciaire le plus proche qui dresse procès-verbal et instrumente la procédure dans les conditions prévues aux articles 46 à 58 du code de procédure pénale.

ARTICLE L.69: Les agents des Eaux et Forêts assermentés, les agents commissionnés des Eaux et Forêts assermentés revêtus de leur uniforme ou munis des signes distinctifs de leurs fonctions peuvent s'introduire dans les entrepôts, magasins, scieries, menuiseries et chantiers pour y exercer leur surveillance ou rechercher le corps des infractions ou les produits venant de ces infractions.

ARTICLE L.70: Ils peuvent s'introduire dans les maisons, cours et enclos :

- soit en présence ou sur réquisition du procureur de la République ou du juge d'instruction ;

- soit en compagnie d'un officier de police judiciaire requis à cet effet ;
- soit en compagnie du chef de la circonscription administrative du lieu, du représentant de la collectivité locale ou du chef de village.

Ces visites domiciliaires doivent se faire au plus tôt à cinq heures et au plus tard à vingt et une heures.

Elles peuvent, cependant, se faire à toute heure par les agents désignés ci-dessus, seuls ou accompagnés, avec l'accord exprès de la personne dont le domicile, l'enclos ou la cour est visité.

ARTICLE L.71: Les agents des Eaux et Forêts assermentés et les agents commissionnés assermentés, revêtus de leur uniforme ou munis des signes distinctifs de leurs fonctions ont libre accès aux quais maritimes ou fluviaux, dans les gares et les aéroports.

Ils sont autorisés à parcourir librement les voies de chemin de fer et à emprunter les trains chaque fois que le service l'exige.

Ils peuvent visiter tout aéronef à l'arrêt, arrêter et visiter les véhicules, embarcations, navires ou bateaux transportant ou pouvant transporter des produits forestiers.

ARTICLE L.72: Les agents des Eaux et Forêts peuvent exiger la communication des papiers et documents de toute nature nécessaires au contrôle, notamment :

- dans les gares de chemin de fer: les lettres de voiture, les factures, les feuilles de chargement et les livres ;
- dans les locaux des compagnies de navigation maritime ou fluviale : les manifestes de fret, les connaissements et les avis d'expédition ;
- dans les locaux des compagnies de navigation aérienne : les bulletins d'expédition et les registres de magasins ;
- dans les usines de transformation de produits forestiers et dans les scieries : les permis de circulation ou de dépôt et les livres journaux.

ARTICLE L.73: Dans les zones relevant de la compétence de leur collectivité locale, les agents forestiers des collectivités locales ont le même pouvoir de contrôle que les agents des Eaux et Forêts.

TITRE IV. - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE L.74: Le pourcentage ainsi que le mode de répartition du produit des amendes, confiscations, restitutions, dommages-intérêts et contraintes à attribuer aux agents du service des Eaux et Forêts et, le cas échéant, aux autres agents habilités conformément aux dispositions de l'article L.57 sont fixés par décret.

ARTICLE L.75: Le service des Eaux et Forêts est chargé de poursuivre et de procéder au recouvrement des amendes, restitutions, frais et dommages-intérêts résultant des jugements et arrêts rendus pour les infractions prévues par le présent code.

La contrainte par corps est prononcée de droit pour les recouvrements des sommes dues par suite d'amendes, de frais, restitutions et dommages-intérêts.

ARTICLE L.76: Pour les forêts non aménagées hors du domaine forestier de l'Etat et en dehors des ventes décrites ci-dessus, une vente à l'unité de volume ou de poids des produits forestiers bruts ou transformés peut être autorisée à titre transitoire et exceptionnel durant les trois ans qui suivent la promulgation de la présente loi.

La quantité en est fixée annuellement par le Ministre chargé des Eaux et Forêts. La répartition se fait dans chaque région sous la responsabilité des présidents des conseils régionaux concernés.

ARTICLE L.77: Dans les forêts non aménagées du domaine forestier de l'Etat, la vente est interdite. A titre exceptionnel, le directeur des Eaux et Forêts peut autoriser des opérations limitées d'exploitation. Ces opérations ne doivent, en aucun cas, avoir un caractère régulier ni grever le potentiel de la forêt.

ARTICLE L.78: Dans toute forêt non aménagée, lorsque des opérations d'exploitation ou de vente de produits forestiers sont prévues, la préférence est donnée aux populations limitrophes.

ARTICLE L.79: Sont, abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi, notamment la loi n°93-06 du 04 février 1993 portant code forestier.

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

Fait à Dakar, le 08 janvier 1998

Par le Président de la République,
Abdou DIOUF

Le Premier Ministre,
Habib THIAM

**Décret n°98-164 du 20 Février 1998 portant
application de la loi n°98-03 du 8 Janvier 1998 portant
Code forestier
(Partie réglementaire)**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution, notamment en ses articles 37 et 65 ;

Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national, modifiée ;

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

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

Vu la loi n°98-03 du 08 janvier 1998 portant Code forestier ;

Vu le décret n°72-636 du 29 mai 1972 relatif aux attributions des chefs de circonscription administrative et des chefs de village, modifié par le décret n° 96-228 du 22 mars 1996 ;

Vu le décret n°72-1288 du 27 Octobre 1972 relatif aux conditions d'affectation et de désaffectation des terres du domaine national comprises dans les communautés rurales, modifié ;

Vu le décret n°93-721 du 7 Juin 1993 relatif aux attributions du Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature, modifié ;

Vu le décret n°95-312 du 15 Mars 1995 portant nomination des Ministres, modifié par le décret n 95-748 du 12 Septembre 1995 ;

Vu le décret n°95-315 du 16 Mars 1995 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;

Vu le décret n°95-357 du 11 Avril 1995 portant Code forestier ;

Vu le décret n°96-1134 du 27 Décembre 1996 portant application de la loi portant transfert de compétence aux régions, aux communes et aux communautés rurales, en matière d'environnement et de gestion des ressources naturelles ;

Le Conseil d'Etat entendu en sa séance du 8 décembre 1997 ;

Sur le rapport du Ministre de l'Environnement et de la Protection de la Nature;

DECRETE:

TITRE I. - DU DOMAINE FORESTIER NATIONAL

ARTICLE R.1^{er}: Les forêts s'entendent des terrains recouverts d'une formation à base d'arbres, d'arbustes ou de broussailles d'une superficie minimale d'un seul tenant d'un hectare, dont les produits exclusifs ou principaux sont le bois, les écorces, les racines, les fruits, les résines, les gommés, les exsudats et huiles, les fleurs et les feuilles.

Continuent d'être considérées comme forêts durant une période de dix ans à compter du jour où est constatée la destruction, des formations forestières ayant subi une coupe ou un incendie entraînant leur destruction totale.

Sont également considérés comme forêts :

- les terrains qui étaient couverts de forêts récemment coupées ou incendiées, mais qui sont soumis à la régénération naturelle ou au reboisement ;
- les terres en friche destinées à être boisées ;
- les terrains de culture affectés par le propriétaire ou l'usufruitier aux actions forestières ;
- toute terre dégradée impropre à l'agriculture et nécessitant une action de restauration ;
- les terres destinées à être reboisées pour la récréation.

ARTICLE R.2: Constitue le domaine forestier de l'Etat l'ensemble des zones classées comprenant les forêts classées, les réserves sylvo-pastorales, les périmètres de reboisement et de restauration, les parcs nationaux, les réserves naturelles intégrales et les réserves spéciales.

ARTICLE R.3: Les forêts classées sont constituées en vue de leur conservation, de leur enrichissement et de la régénération des sols, par tout moyen approprié de gestion ou de protection.

ARTICLE R.4: Les réserves sylvo-pastorales sont des formations naturelles où des restrictions sont apportées, notamment sur les cultures industrielles afin de permettre une exploitation de la biomasse compatible avec leur état boisé.

Dans les réserves sylvo-pastorales, les éleveurs sont autorisés à établir des campements provisoires nécessaires à une vie de famille.

ARTICLE R.5: Les périmètres de reboisement ou de restauration sont des terrains dénudés ou insuffisamment boisés sur lesquels s'exerce ou risque de s'exercer une érosion grave et dont le reboisement ou la restauration est reconnue nécessaire du point de vue agronomique, économique ou écologique.

Ces terrains sont temporairement classés en vue d'en assurer la protection, la reconstitution ou le reboisement. Les buts atteints, ils peuvent être aménagés ou soustraits du régime des forêts classées.

ARTICLE R.6: Les réserves naturelles intégrales sont des zones constituant une collection représentative de formations naturelles, classées pour des raisons écologiques ou scientifiques.

Dans ces zones, sont interdites toutes opérations de chasse, de pêche, de culture, d'exploitation, de pâturage ou d'aménagement.

ARTICLE R.7: Les réserves spéciales sont des zones où pour des raisons scientifiques, touristiques ou écologiques, certaines restrictions, temporaires ou définitives, relatives à la chasse, à la pêche, à la capture des animaux, à l'exploitation des végétaux, des produits du sol et du sous-sol, à la réalisation d'infrastructures, sont nécessaires à des fins scientifiques, touristiques ou écologiques.

ARTICLE R.8: Les parcs nationaux sont des zones où des restrictions ou des interdictions quant à la chasse, la capture des animaux, l'exploitation des végétaux, des produits du sol ou du sous-sol sont édictées en vue de la conservation de la nature.

Dans la mesure du possible, les parcs nationaux sont mis à la disposition du public pour son éducation et sa récréation.

ARTICLE R.9: Les forêts d'intérêt régional sont des forêts situées en dehors du domaine forestier de l'Etat et comprises dans les limites administratives de la région. Elles comprennent les forêts communales et les forêts communautaires.

Les forêts communales sont des forêts situées en dehors du domaine forestier de l'Etat et comprises dans les limites administratives de la commune qui en est le gestionnaire.

Les forêts communautaires sont des forêts situées en dehors du domaine forestier de l'Etat et comprises dans les limites administratives de la communauté rurale qui en est le gestionnaire.

ARTICLE R.10: Les parties du domaine forestier à incorporer au domaine privé de l'Etat sont immatriculées au nom de l'Etat suivant la procédure en vigueur.

TITRE II. - DE LA GESTION DES FORETS

CHAPITRE PREMIER. - DE L'AMENAGEMENT DES FORETS

ARTICLE R.11: L'aménagement forestier comporte un ensemble de techniques de conduite et de traitement des forêts aux fins de les pérenniser et d'en tirer le maximum de profit.

Le plan d'aménagement forestier consiste en une programmation de l'aménagement dans le temps et dans l'espace pour la réalisation de ce profit aux plans économique, social, culturel ou environnemental.

Ce plan d'aménagement est requis pour la gestion de toute forêt dont la superficie est supérieure à vingt hectares. Lorsque la superficie est comprise entre cinq et vingt hectares, le propriétaire ou l'usufruitier peut s'en tenir à un plan simple de gestion.

Le plan de gestion constitue la partie du plan d'aménagement qui contient les décisions sur le découpage de la forêt et le calendrier des coupes. Il contient les principales prescriptions de l'aménagement concernant le programme des exploitations, ainsi que le programme des travaux pendant la durée d'application de l'aménagement.

Le plan simple de gestion est un document qui comprend les trois parties suivantes :

- la définition des objectifs ;
- le programme des coupes à exploiter : nature, assiette, périodicité et quotité en volume ou en surface ainsi que les travaux de régénération ;
- le programme des travaux d'amélioration sylvicole : nature, assiette, importance, estimation et époque de réalisation.

Il comprend également, en annexe, un plan de localisation, un plan de la forêt et le parcellaire.

ARTICLE R.12: L'aménagement doit tenir compte des conditions écologiques et des conditions socio-économiques.

Il doit notamment comprendre des actions de régénération, d'amélioration sylvicole, d'éclaircie, de délimitation, d'inventaire, de protection, de reboisement, de traitement sanitaire et d'exploitation.

L'aménagement pouvant entraîner un certain bouleversement du milieu, il est nécessaire qu'une étude d'impact précède tous les travaux d'investissement importants.

ARTICLE R.13: Dans le domaine forestier de l'Etat, l'exploitation se fait par vente de coupe. Toutefois si elle est prévue dans l'aménagement, l'exploitation peut se faire en régie directe ou indirecte.

ARTICLE R.14: Dans le domaine forestier de l'Etat, le service des Eaux et Forêts établit les règles de gestion, élabore les plans d'aménagement et les exécute soit en régie, soit par l'intermédiaire de tiers.

Pour les forêts relevant de leur compétence, les collectivités locales élaborent ou font élaborer des plans d'aménagement. Elles peuvent en assurer directement la réalisation ou bien confier, par contrat à des tiers, l'exécution du plan de gestion.

ARTICLE R.15: La définition des directives nationales est du ressort du Ministre chargé des Eaux et Forêts. La définition des orientations régionales est de la compétence de la région.

ARTICLE R.16: Le plan d'aménagement forestier est composé au minimum de deux parties :

- une première partie d'analyse des conditions administratives, écologiques et sociales, au moins sous forme de cartes ayant une échelle comprise entre 1/10.000 et 1/50.000 ;
- une deuxième partie appelée plan de gestion qui contient toutes les décisions de découpage de la forêt en unités de gestion et le calendrier des coupes et travaux sous forme d'état d'assiette.

La durée d'application d'un aménagement est comprise entre dix et vingt-cinq ans.

ARTICLE R.17: Le plan d'aménagement fixe clairement la vocation principale des peuplements ainsi que les objectifs principaux et secondaires.

En particulier, le plan d'aménagement fixe les volumes maxima de bois sur pied qui peuvent être coupés chaque année en fonction de la capacité de régénération des peuplements. Ainsi, le charbon de bois ne pourra plus être produit que par transformation d'une partie de ces volumes de bois sur pied.

CHAPITRE II. - DE L'EXPLOITATION FORESTIERE

SECTION PREMIERE. - DES PRINCIPES DE L'EXPLOITATION FORESTIERE

ARTICLE R. 18: L'exploitation forestière s'entend de la coupe ou de la collecte des produits forestiers, notamment :

- le bois ;
- les exsudats, le miel et les huiles ;
- les fleurs, fruits, feuilles, écorces et racines ;
- la faune sauvage terrestre, aviaire et aquatique.

Est également considérée comme exploitation forestière l'utilisation de la forêt à des fins touristiques ou récréatives.

Les fruits forestiers non susceptibles d'arriver à maturité ne peuvent être ni collectés, ni stockés, ni transportés, ni vendus.

ARTICLE R.19: Sauf dans le cas de l'exercice d'un droit d'usage, l'exploitation forestière dans le Domaine national ne peut s'exécuter qu'après l'obtention d'un permis d'exploitation dont la délivrance est subordonnée au versement préalable des taxes et redevances prévues par les textes en vigueur.

La faculté d'exercer des droits d'usage ainsi que la nature et la quantité de produits dont la récolte est autorisée, doivent être clairement indiquées dans le plan d'aménagement.

ARTICLE R.20: Tous les permis d'exploitation sont délivrés par le service des Eaux et Forêts. Ce dernier s'assure, avant de délivrer un permis, que l'exploitation est conforme aux règles de bonne gestion du patrimoine forestier.

S'agissant des permis d'exploitation de produits ligneux, ils portent exclusivement sur un nombre déterminé d'unités de surface ou de volume de bois sur pied.

Ils sont extraits de carnets à souches et mentionnent obligatoirement :

- l'identité, l'adresse et, le cas échéant, le numéro de la carte professionnelle du bénéficiaire ;
- la quantité et la nature du produit à exploiter ;
- le lieu de l'exploitation ;
- la date de délivrance et la période de validité ;
- le montant de la redevance payée ;
- le numéro et la date de la quittance ;
- les quantités de produits finis, s'il y a lieu ;
- les prénoms et nom de l'agent ayant délivré le permis.

Le permis est strictement personnel et ne peut être rétrocédé ou vendu.

Il doit être conservé sur les lieux de l'exploitation pendant toute la durée de celle-ci et présenté à toute réquisition des agents compétents.

ARTICLE R.21: Dans les forêts relevant de leur compétence, les collectivités locales désignent les personnes physiques ou morales adjudicataires ou affectataires des parcelles à exploiter. L'exploitation se fait en conformité avec les dispositions du présent code et les prescriptions du plan d'aménagement.

En cas de violation des prescriptions du plan d'aménagement, le service des Eaux et Forêts propose au représentant de l'Etat la fermeture temporaire des chantiers d'exploitation forestière.

ARTICLE R.22: Aucun produit forestier n'est admis à circuler s'il n'est accompagné d'un permis de circulation délivré par le service des Eaux et Forêts sur présentation du permis d'exploitation ou de dépôt. Celui-ci doit être présenté par le transporteur à toute réquisition des agents compétents. Sa délivrance est gratuite.

Le permis de circulation est extrait d'un carnet à souche et mentionne obligatoirement :

- les prénoms, nom et domicile du transporteur ;
- le numéro d'immatriculation du véhicule, s'il y a lieu ;
- l'identité et le domicile de l'exploitant ;
- la destination et l'itinéraire des produits ;
- le numéro et la date du permis d'exploitation ainsi que la quantité autorisée ;
- la quantité des produits admis à circuler ;
- la date de délivrance et la période de validité ;
- les prénoms et nom de l'agent ayant délivré le permis.

Le charbon de bois, également, n'est admis à circuler qu'accompagné d'un permis de circulation délivré sur présentation du permis d'exploitation ou de dépôt du bois à partir duquel il a été produit.

Lorsqu'il s'agit de produits forestiers importés, le permis de circulation est également gratuit et délivré au vu des documents d'importation pertinents, dans le respect des conventions et accords internationaux auxquels le Sénégal est partie.

Les propriétaires désirant obtenir un permis de circulation pour les produits issus d'arbres ébranchés, abattus ou exploités dans leur propriété, doivent en aviser le service des Eaux et Forêts qui, au préalable, constate l'opération dans les quinze jours suivant la déclaration.

ARTICLE R.23: Le transport de produits forestiers par voie d'eau, voie ferroviaire ou voie aérienne ne peut être effectué qu'après présentation du permis de circulation à l'agent chargé du contrôle à l'embarquement.

ARTICLE R.24: Les produits forestiers destinés à être stockés en un lieu différent du lieu d'exploitation doivent faire l'objet d'un permis de dépôt. Ce permis est délivré sur présentation du ou des permis d'exploitation ou de circulation au verso desquels mention est faite des quantités mises en dépôt.

Le permis de dépôt est extrait d'un carnet à souche et mentionne obligatoirement :

- l'identité du détenteur et son domicile ;
- le numéro et la date du permis de circulation ;
- la quantité dont le stockage est autorisé ;
- la date de délivrance et la période de validité ;
- les prénoms et nom de l'agent ayant délivré le permis.

Lorsqu'une partie ou la totalité des produits stockés doit être acheminée en un autre lieu, les quantités déplacées doivent être accompagnées d'un nouveau permis de circulation.

Mention des quantités remises en circulation est faite au verso du permis de dépôt qui est retiré lorsque les quantités prélevées correspondent à celles dont le dépôt avait été autorisé.

ARTICLE R.25: Toute scierie ou établissement utilisant du bois brut comme matière première doit tenir sur les lieux mêmes d'usinage un livre-journal sur lequel sont notés :

- la date d'arrivée des billes ou matériaux, leur quantité et leur origine ;
- les numéros et dates des permis d'exploitation ou des titres d'acquisition ;
- les numéros et dates des permis de circulation et de dépôt ;
- les numéros et marques des billes ;
- les quantités, par catégorie et par essence, des débits obtenus ;
- la quantité, la nature et la destination des produits obtenus.

Ce livre-journal, coté et paraphé par le chef du service régional des Eaux et Forêts doit être conservé dans l'établissement. Il peut, à tout moment, être contrôlé par les agents du service des Eaux et Forêts.

ARTICLE R.26: L'exploitation forestière à caractère commercial des produits ligneux ou de la gomme est assujettie à l'obtention d'une carte professionnelle d'exploitant forestier délivrée par le service des Eaux et Forêts.

SECTION 2. - DES COUPES

ARTICLE R.27: Les coupes inscrites dans les plans d'aménagement sont proposées librement à la vente par le bénéficiaire des droits d'exploitation à condition de respecter le calendrier prévisionnel du plan de gestion.

ARTICLE R.28: Pour les coupes non inscrites dans un plan d'aménagement ou décalées par rapport au calendrier du plan de gestion ainsi que pour toutes les coupes en forêt non aménagée, une autorisation préalable du service des Eaux et Forêts est nécessaire.

ARTICLE R.29: Les coupes de bois sont vendues par voie d'adjudication publique aux enchères ou au rabais. Elles sont délimitées sur le terrain et un plan en est dressé.

La nature, les dimensions des produits exploitables, leur quantité s'il y a lieu, les modalités d'exploitation, les mesures à prendre pour la régénération naturelle du peuplement et la protection de la forêt, les conditions à remplir par les adjudicataires sont consignées dans un cahier des charges établi par le service des Eaux et Forêts et disponible un mois avant l'adjudication au service régional et au secteur des Eaux et Forêts ainsi qu'aux sièges des collectivités locales concernées.

Les coupes sont adjudgées en bloc et sans garantie de contenance, de quantité, d'essences ou de qualité.

Les propriétaires privés restent libres dans le choix du mode de vente des coupes situées dans les forêts relevant de leur compétence.

ARTICLE R.30: Les ventes des coupes dans les forêts du domaine forestier de l'Etat sont effectuées par le chef de service régional des Eaux et Forêts, en présence du receveur des domaines.

L'adjudicataire est tenu de payer l'intégralité du montant de l'adjudication à la caisse intermédiaire des recettes du service des Eaux et Forêts.

En cas de non respect du cahier des charges, tous les documents d'exploitation lui sont retirés et les sommes préalablement versées restent acquises au budget de l'Etat.

ARTICLE R.31: Les collectivités locales organisent leur propre adjudication. Cependant, elles bénéficient de l'assistance du service des Eaux et Forêts pour vendre leurs coupes.

SECTION 3. - DES CONTRATS DE CULTURE

ARTICLE R.32: Les contrats de culture sont passés entre le service des Eaux et Forêts et les collectivités locales.

Ils peuvent également, dans le cas de forêts relevant de sa compétence, être conclus entre une collectivité locale et un tiers.

Ces contrats doivent mentionner :

- l'emplacement et la superficie de la parcelle accordée ;
- la nature de la culture et l'ordre de l'assolement ;
- les dates de délivrance et d'expiration de l'autorisation ;
- la liste des bénéficiaires.

ARTICLE R.33: L'affectataire d'un terrain résultant d'un contrat de culture s'engage, sous peine de résiliation du contrat, à :

- procéder à l'abattage des arbres rez-terre, sans mutilation ni incinération des souches ;
- procéder à la mise en place, dans les cultures, de plantes ou semis d'essences de reboisement ;
- respecter les plantes ou semis, à les protéger du feu et du bétail et à les entretenir au même titre que les cultures pendant la durée du contrat ;
- abandonner le terrain à l'expiration du contrat ;
- respecter toute clause spéciale prévue dans le contrat.

SECTION 4. - DU FONDS FORESTIER NATIONAL

ARTICLE R.34: Le Fonds forestier national, visé aux articles L.5 et L.6 du présent code, est alimenté par :

- le produit des taxes, redevances et adjudications et les recettes des licences et permis ;
- le dixième du produit des ventes et adjudications réalisées par les collectivités dans les forêts relevant de leur compétence ;
- des subventions, dons et concours financiers accordés par des personnes physiques ou morales en faveur de la sauvegarde ou de la promotion des ressources forestières tant végétales qu'animales.

Il est versé dans un compte spécial du Trésor.

ARTICLE R.35: Sont financés sur le Fonds forestier national :

- les actions de protection et de conservation des ressources forestières comme la lutte contre les feux de brousse et le braconnage, la gestion de la chasse, de la pêche et de l'exploitation, la délimitation et la surveillance du domaine forestier et des plans d'eau, l'éducation, l'information et la sensibilisation de la population en matière de gestion de la forêt ;
- les actions de gestion, de restauration des ressources forestières et de conservation des sols comme le reboisement, l'aménagement et les travaux de génie ;

- les infrastructures et l'équipement de gestion du service des Eaux et Forêts ;
- la rémunération du personnel temporaire et le règlement des dépenses relatives aux déplacements et à la dotation en tenues et attributs réglementaires des agents forestiers.

ARTICLE R.36: Des subventions, ne dépassant pas globalement vingt pour cent du montant annuel du Fonds forestier national, peuvent être accordées aux collectivités et organisations locales, aux établissements publics et privés ainsi qu'à des personnes physiques pour les aider à réaliser des actions de conservation et de mise en valeur des forêts, notamment l'aménagement, le reboisement et la protection.

ARTICLE R.37: Les subventions sont accordées par décision du Ministre chargé des Eaux et Forêts, sur proposition du Directeur des Eaux et Forêts, au vu d'un dossier justifiant l'octroi de la subvention.

TITRE III. - DE LA PROTECTION DES FORETS

CHAPITRE PREMIER. - DU CLASSEMENT ET DU DECLASSEMENT DES FORETS

ARTICLE R.38: Lorsque l'Etat l'estime nécessaire, dans l'intérêt général ou pour la sauvegarde de certaines formations naturelles, il peut procéder au classement des forêts.

Le classement d'une forêt doit être motivé par des considérations de conservation de ressources naturelles telle la protection des eaux de surface, des sols, de la faune, d'une végétation particulière et seulement si cette protection s'avère impossible dans le cadre d'une forêt située hors du domaine forestier de l'Etat.

ARTICLE R.39: Le déclassement d'une forêt ne peut intervenir que pour un motif d'intérêt général ou de transfert des responsabilités de l'Etat en matière de gestion forestière au profit d'une collectivité locale qui garantit la pérennité de la forêt.

Le déclassement n'entraîne pas de la part de l'Etat renonciation à ses droits sur la parcelle de forêts déclassées. De plus, même en cas d'affectation à un tiers, il ne peut donner lieu à la reconstitution de droits de même nature que ceux qui avaient été supprimés par le classement.

ARTICLE R.40: En matière de classement et de déclassement, le service des Eaux et Forêts veille à ce qu'un équilibre soit respecté entre les intérêts nationaux, les intérêts des collectivités locales et ceux des particuliers.

ARTICLE R.41: Les limites des forêts du domaine forestier de l'Etat sont matérialisées sur le terrain par tout moyen à la convenance du service des Eaux et Forêts et permettant d'identifier clairement leur périmètre.

Un bornage de chaque forêt est réalisé et un levé qui en constitue le plan de bornage est fait. A ce plan est annexé un procès-verbal de bornage établi contradictoirement avec tous les riverains de la forêt. Chaque changement de direction de la limite doit être matérialisé par une borne sur le terrain. La borne ainsi utilisée doit être caractéristique des limites des forêts du domaine forestier de l'Etat et ne peut être utilisée qu'à cet usage.

Les limites des forêts autres que celles du domaine forestier de l'Etat sont matérialisées sur le terrain par tout moyen à la convenance des collectivités locales ou du propriétaire du boisement. Un plan topographique de ces forêts est annexé au plan d'aménagement.

ARTICLE R.42: Il est créé, au chef-lieu de chacune des régions administratives du Sénégal, une commission régionale de conservation des sols. Cette commission examine les demandes de classement et de déclassement.

Lorsque, dans un département, le domaine forestier de l'Etat représente moins de vingt pour cent de la superficie, les demandes de déclassement ne peuvent être étudiées que dans la mesure où elles sont assorties de propositions de classement portant sur des surfaces équivalentes.

En outre, dans la zone sylvo-pastorale où la plus grande partie du domaine forestier est utilisée en vue de l'alimentation du bétail, le taux de classement ne doit pas être inférieur à cinquante pour cent et les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables.

ARTICLE R.43: La commission régionale de conservation des sols chargée d'étudier les demandes de classement, de déclassement et de défrichement est composée comme suit:

- le Gouverneur, président ;
- le chef du service régional des Eaux et Forêts, secrétaire ;
- le président du conseil régional ou son représentant;
- les préfets ;
- le chef du service de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ;
- le chef du service du Cadastre ;
- le chef du service de la Planification ;
- le chef du service de l'Agriculture ;
- le chef du service de l'Elevage ;
- le chef du service de l'Hydraulique ;
- le conservateur des Parcs nationaux ;
- le chef du service de l'Environnement ;
- le chef du service de l'Aménagement du Territoire ;
- le chef du service de l'Energie ;
- le chef du service du Développement communautaire ;
- l'assistant régional des Centres d'expansion rurale polyvalents ;
- le représentant de chacune des collectivités locales intéressées ;
- le représentant de la Chambre régionale de commerce, d'industrie et d'agriculture.

Le président peut élargir cette commission à toute personne dont il juge utile la présence à l'instruction du dossier.

ARTICLE R.44: La commission se réunit dans les six mois suivant la réception de la requête, sur convocation de son président. Elle se transporte sur les lieux au moins dans les trente jours précédant la réunion et étudie le bien fondé de la requête et des réclamations éventuelles.

Elle transmet le dossier et ses conclusions à la commission nationale dans les trente jours suivant le jour de la réunion. Ce dossier comprend :

- une carte détaillée faisant apparaître l'emplacement des villages, les terres destinées à la culture, les terres abandonnées à la jachère, les terres dont le classement ou le déclassement est demandé, l'emplacement des réserves forestières existantes ;
- les statistiques de la population des villages et leur variation au cours des dernières années ;
- une note sur la nature et l'importance des différents droits d'usage constatés et ceux dont le maintien est autorisé ;
- une note justificative de la demande de classement ou de déclassement ;
- un procès-verbal de la réunion de la Commission régionale.

ARTICLE R.45: Il est créé une commission nationale de conservation des sols, composée comme suit :

- le Ministre chargé des Eaux et Forêts, président ;

- le Directeur des Eaux et Forêts, secrétaire ;
- un représentant de l'Assemblée Nationale ;
- un représentant du Conseil Economique et Social ;
- un représentant de la Présidence de la République ;
- un représentant de la Primature ;
- le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ;
- le Directeur du Cadastre ;
- le Directeur de la Planification ;
- le Directeur des Affaires Générales et de l'Administration Territoriale ;
- le Directeur de l'Agriculture ;
- le Directeur de l'Elevage ;
- le Directeur du Génie Rural ;
- le Directeur de l'Hydraulique ;
- le Directeur des Parcs Nationaux ;
- le Directeur de l'Environnement ;
- le Directeur de l'Aménagement du Territoire ;
- le Directeur de l'Energie ;
- le Directeur des Collectivités Locales ;
- le Directeur du Service de l'Expansion Rurale ;
- le Directeur du Développement Communautaire ;
- le Secrétaire permanent du Conseil Supérieur de l'Environnement et des Ressources Naturelles.

Le président peut élargir cette commission à toute personne dont la présence est utile à l'instruction du dossier.

ARTICLE R.46: La commission nationale se réunit dans les trente jours suivant la réception du dossier de classement ou de déclassement présenté par la commission régionale.

En cas d'avis défavorable, le rejet est notifié à l'intéressé.

En cas d'avis favorable, elle transmet au Président de la République le dossier, avec son avis motivé, dans les quinze jours suivant la réunion.

Le classement ou le déclassement de la forêt est prononcé par décret. En cas de déclassement, ce décret fixe, s'il y a lieu, les conditions précises d'exploitation par les bénéficiaires en fonction du plan d'aménagement de la zone concernée.

CHAPITRE II. - DES DEFRIQUEMENTS

ARTICLE R.47: Le défrichement est la succession d'opérations destinées à permettre l'utilisation, à des fins d'occupation et de mise en valeur autres que forestières, d'un terrain préalablement couvert de végétation ligneuse.

Toute demande de défrichement doit être examinée par les organes délibérants des collectivités locales concernées qui transmettent, au conseil régional, leur avis circonstancié sur la demande.

ARTICLE R.48: La Commission régionale de conservation des sols est chargée d'instruire le dossier de défrichement qui comprend :

- une carte détaillée faisant apparaître l'emplacement des villages, les terres destinées à la culture, les jachères, les terres dont le défrichement est demandé et l'emplacement des réserves forestières existantes ;
- une note justificative de la demande de défrichement faisant ressortir les statistiques de population des villages et leur variation au cours des dernières années ;

- la liste des bénéficiaires ;
- un plan d'aménagement prévoyant une densité minimale de vingt arbres à l'hectare et, éventuellement, des brise-vent ;
- l'acte d'affectation ou de déclassement.

Elle dispose de deux mois à partir de la date du dépôt pour envoyer son avis au Président du conseil régional.

ARTICLE R.49: Le Conseil régional délibère à partir des conclusions de la commission régionale de conservation des sols et des avis fournis par le ou les conseils ruraux concernés.

Le président du conseil régional notifie au requérant la suite réservée à sa demande dans un délai d'un mois, au plus, après la délibération.

L'autorisation de défrichement, si elle est obtenue, n'est exécutoire qu'après paiement par le bénéficiaire des taxes et droits prévus par le présent code.

ARTICLE R.50: En cas d'avis défavorable, le rejet circonstancié est notifié à l'intéressé. Le rejet est obligatoirement prononcé si le défrichement est susceptible :

- de compromettre la stabilité des terres sur les pentes et dans les bassins versants ;
- d'entraîner des phénomènes d'érosion et d'ensablement des cours d'eau ;
- de menacer la salubrité publique ou la sécurité.

Le rejet est également prononcé si le défrichement concerne :

- des zones du domaine national mises en défens dans un but de protection ;
- une bande de cinquante mètres de part et d'autre des axes routiers ;
- les galeries forestières et les zones de mangrove ;
- une bande de trente mètres sur les rives de part et d'autre des cours d'eau.

Si la demande concerne un département ayant un taux de classement inférieur à vingt pour cent, l'autorisation ne peut être délivrée qu'après avis conforme de la commission nationale de conservation des sols.

ARTICLE R.51: Le défrichement est interdit dans le domaine forestier de l'Etat. Il peut être autorisé dans les forêts relevant de la compétence des collectivités locales sous réserve du respect des procédures instituées par le présent code.

La carbonisation des produits forestiers issus d'un défrichement est interdite sauf autorisation spéciale accordée par le chef du service régional des Eaux et Forêts.

La valorisation, la circulation et la commercialisation des produits issus d'un défrichement sont soumises aux dispositions du code forestier.

ARTICLE R.52: La désaffectation de la parcelle attribuée peut être prononcée à tout moment par l'autorité compétente pour manquement aux modalités d'exécution du défrichement. La désaffectation emporte l'annulation de l'autorisation de défrichement.

ARTICLE R.53: Aucun défrichement, aucune culture, ne peut être effectué dans une zone déclassée sans qu'au préalable, un plan d'aménagement réservant des rideaux d'arbres anti-érosifs n'ait été soumis, par la Collectivité locale bénéficiaire, au service des Eaux et Forêts et approuvé par arrêté du Ministre chargé des Eaux et Forêts.

Les agents des Eaux et Forêts sont chargés du contrôle de l'exécution des plans d'aménagement des zones déclassées.

ARTICLE R.54: Le bénéficiaire d'une autorisation de défrichement doit, préalablement à la coupe d'arbres, s'acquitter des taxes et redevances, conformément aux dispositions relatives à l'exploitation forestière. Il dispose des produits.

ARTICLE R.55: En cas de non-respect des clauses techniques accompagnant l'autorisation de défrichement, le service des Eaux et Forêts est habilité à suspendre les opérations en cours et à exiger la mise en conformité.

Le service des Eaux et Forêts doit prévenir dans les quarante huit heures le président du conseil régional de la suspension. Si le contrevenant s'engage à reprendre les travaux selon les prescriptions initiales, le président du conseil régional peut l'autoriser à continuer, après avis du service des Eaux et Forêts.

Dans le cas contraire ou si le contrevenant persiste dans son attitude, il est alors dressé procès-verbal et copie est adressée au président du conseil régional qui statue sur le retrait définitif de l'autorisation et ce, indépendamment des poursuites judiciaires encourues par le titulaire du permis de défricher pour exploitation illégale de produits forestiers.

CHAPITRE III. - DES FEUX DE BROUSSE

ARTICLE R.56: Dans le domaine forestier national, la mise à feu de tas de bois, de branchages ou de broussailles, d'arbres, d'arbustes abattus ou sur pied ou de toute autre substance susceptible de provoquer un feu de brousse est interdite.

Cependant, les feux de foyer domestique, les incinérations de pâturage et le brûlis de terrains de culture sont autorisés, sous réserve du respect des mesures suivantes :

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

ARTICLE R.57: Les travaux de mise à feu précoce doivent être réalisés pendant la période fixée par le Président du conseil régional. En dehors de cette période, toute mise à feu est interdite et les contrevenants encourrent les peines prévues à l'article L.48.

ARTICLE R.58: Des feux précoces peuvent être allumés après avis et sous le contrôle du service des Eaux et Forêts dans les zones où la végétation le permet.

La période de mise à feu précoce est fixée, sur proposition du chef de service régional des Eaux et Forêts, par décision du Président du Conseil régional.

Cette période est communiquée par les moyens les plus appropriés à toutes les collectivités locales de la région au moins quinze jours avant la date de mise à feu pour permettre aux villages intéressés de prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires.

Les collectivités locales opérant de leur propre initiative préviennent, après avis du service des Eaux et Forêts, les autorités administratives et les collectivités locales voisines dans les mêmes délais.

Le non-respect de ce délai entraîne la responsabilité de l'auteur du feu en cas d'accident.

Les modalités de l'usage des feux dans les parcs nationaux sont précisées par le règlement intérieur de chaque parc national.

CHAPITRE IV. - DU PATURAGE EN FORET

ARTICLE R.59: Le pâturage et le passage des animaux domestiques dans le domaine forestier national sont autorisés. Ils sont, cependant, interdits dans les parcs nationaux, dans les périmètres de reboisement ou de restauration, dans les parcelles de forêts en voie de régénération naturelle ou dans les zones repeuplées artificiellement, tant que la présence des animaux risque d'endommager les plantations.

Le parcours du bétail peut également être réglementé en cas de nécessité ou d'aménagement particulier.

ARTICLE R.60: L'abattage d'essences protégées ou non, en vue de la nourriture du bétail, est interdit.

Dans les régions déclarées zones pastorales ou sylvo-pastorales par le plan d'aménagement du territoire, l'émondage et l'ébranchage des arbres sont autorisés à titre de droit d'usage selon les normes définies par l'autorité compétente.

CHAPITRE V. - DES ESPECES FORESTIERES PROTEGEES

ARTICLE R.61: Certaines espèces forestières présentant un intérêt particulier du point de vue économique, botanique, culturel, écologique, scientifique ou médicinal ou menacées d'extinction peuvent être partiellement ou intégralement protégées.

L'abattage, l'arrachage, la mutilation et l'ébranchage des espèces intégralement protégées sont formellement interdits, sauf dérogation accordée par le service des Eaux et Forêts pour des raisons scientifiques ou médicinales.

Les espèces partiellement protégées ne peuvent être abattues, ébranchées ou arrachées sauf autorisation préalable du service des Eaux et Forêts.

Les propriétaires de formations forestières artificielles à base d'essences figurant sur la liste des espèces protégées partiellement ou intégralement peuvent les exploiter à condition de se conformer aux dispositions du présent code.

ARTICLE R.62: Le président du conseil régional peut, tenant compte des spécificités éco-géographiques, et sur proposition du service des Eaux et Forêts, publier une liste régionale des espèces intégralement ou partiellement protégées. Dans ce cas, le statut d'espèce protégée ne s'applique qu'à l'intérieur des limites administratives de la région.

ARTICLE R.63: Sont intégralement protégées, les espèces forestières énumérées ci-après :

1. <i>Albizzia sassa</i>	Banéto
2. <i>Alstonia congensis</i>	Emien
3. <i>Butyrospermum Parkii</i>	Karité
4. <i>Celstis integrifolia</i>	Mboul
5. <i>Daniellia thurifera</i>	Santanforo
6. <i>Diospyros mespiliformis</i>	Alom
7. <i>Holarrhena africana</i>	Séhoulou
8. <i>Mitragyna stipulosa</i>	Bahia
9. <i>Piptadenia africana</i>	Dabéma
10. <i>Hyphaene thebaïca</i>	Palmier Doum
11. <i>Dalbergia melanoxydon</i>	Dialambane

Sont partiellement protégées les espèces forestières énumérées ci après :

1. <i>Acacia raddiana</i>	Seing
2. <i>Acacia senegal</i>	Vereck (gommier)
3. <i>Adansonia digitata</i>	Baobab
4. <i>Azalia africana</i>	Linké
5. <i>Borassus aethiopum</i>	Rônier
6. <i>Ceiba pentandra</i>	Fromager
7. <i>Chlorophora regia</i>	Tomboiro noir
8. <i>Cordyla pinnata</i>	Dimb
9. <i>Faidherbia albida</i>	Cad
10. <i>Khaya senegalensis</i>	Caïlcédrat

11. <i>Moringa oleifera</i>	Nébédaay
12. <i>Prosopis africana</i>	Ir
13. <i>Pterocarpus erinaceus</i>	Vène
14. <i>Sclerocarya birrea</i>	Béer
15. <i>Tamarindus indica</i>	Tamarinier
16. <i>Ziziphus mauritiana</i>	Sidem
17. <i>Grewia bicolor</i>	Kel

TITRE IV. - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE R.64: Les trois dixièmes du produit des amendes, confiscations, restitutions, dommages-intérêts et contraintes sont attribués aux agents des Eaux et Forêts, aux agents commissionnés des Eaux et Forêts et, le cas échéant, aux agents des autres services habilités.

La répartition est faite sur la base de deux dixièmes pour l'agent indicateur et du dixième pour l'agent verbalisateur.

Les sept dixièmes sont versés à la collectivité locale gestionnaire de la forêt dans laquelle l'infraction a été relevée ou à l'Etat s'il s'agit d'une infraction dans le domaine forestier de l'Etat.

ARTICLE R.65: Les contraventions au présent décret et aux arrêtés du Ministre chargé des Eaux et Forêts pris pour son exécution sont punies d'une amende de 5.000 à 25.000 francs et d'une peine d'emprisonnement de cinq jours à un mois ou de l'une de ces deux peines seulement.

ARTICLE R.66: Afin de permettre la continuité dans l'approvisionnement en charbon de bois des villes du Sénégal, l'exploitation sous sa forme consistant à allouer des quantités de charbon de bois par exploitant ou par organisme d'exploitation, reste possible dans les forêts non aménagées relevant de la compétence des collectivités locales, pour une période de trois ans à partir de l'entrée en vigueur du présent code.

La répartition par forêt et par organisme d'exploitation est du ressort de la commission régionale d'attribution des quotas. Présidée par le président du conseil régional, elle est composée des présidents de conseil rural et des maires et délibère selon les modalités fixées par l'arrêté annuel organisant la campagne d'exploitation. Le Gouverneur de région ainsi que le chef du service régional des Eaux et Forêts sont membres de droit de cette commission.

ARTICLE R.67: Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent décret, notamment le décret n°95-357 du 11 avril 1995 portant application du Code forestier.

ARTICLE R.68: Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre de l'Intérieur, le Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan et le Ministre de l'Environnement et de la Protection de la Nature sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 20 Février 1998

Par le Président de la République,
Abdou DIOUF

Le Premier Ministre,
Habib THIAM

Décret n°96-572 du 09 juillet 1996 fixant les taxes et redevances en matière d'exploitation forestière (modifié par le décret n°2001-217 du 13 Mars 2001 abrogeant et remplaçant l'article 3 du décret n°96-572 du 09 Juillet 1996)

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE ;

Vu la constitution, notamment en ses articles 37 et 65 ;

Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative du domaine national ;

Vu la loi n°75-25 du 19 avril 1975 relative aux communautés rurales, modifiée ;

Vu la loi n°75-64 du 28 juin 1975 portant loi organique relative aux lois de finances, modifiée par la loi n°91-24 du 31 mars 1991 ;

Vu la loi n°83-07 du 28 janvier 1983 portant statut général des coopératives du Sénégal ;

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

Vu la loi n°93-06 du 4 février 1993 portant code forestier ;

Vu le décret n°64-367 du 22 mai 1964 portant modification des tarifs de cession des produits du parc forestier de Hann, des pépinières et des périmètres de reboisement ;

Vu le décret n°87-316 du 14 mars 1987 portant relèvement des redevances en matière d'exploitation forestière, modifié par le décret n°88-582 du 15 avril 1988 ;

Vu le décret n°93-717 du 1er juin 1993 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n°94-81 du 2 février 1994 portant organisation du Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature ;

Vu le décret n°95-312 portant nomination des ministres ;

Vu le décret n°95-315 du 16 mars 1995 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;

Vu le décret n°95-748 du 12 septembre 1995 portant modification de la composition du gouvernement ;

Sur rapport conjoint du Ministre de l'Economie et du Plan et du Ministre de l'Environnement et de la Protection de la Nature ;

DECRETE :

Article 1. – L'exploitation à caractère commercial des produits forestiers provenant des forêts classés, des périmètres de reboisement en règle ou des forêts naturelles non classées du Domaine national, est soumise à l'acquittement des taxes et redevances forestières fixées par le présent décret.

Article 2. – Les produits forestiers visés à l'article premier sont cédés sur la base des unités suivantes :

- par pied d'arbre ;
- par unité de poids (kg, quintal, tonne) ;
- par unité de volume (mètre, cube, stère, litre) ;
- par unité de longueur (mètre) ;
- par unité de surface (m³).

Article 3.

(Modifié par le décret n°2001-217 du 13 mars 2001 portant révision de l'article 3 du décret n°96-572 du 09 juillet 1996 fixant les taxes et redevances en matière d'exploitation forestière)

Les taxes et redevances sont fixées comme suit :

Espèces ligneuses (par pied d'arbre)

Nature des produits (nom local de l'espèce suivi de l'appellation latine)	Diamètre minimum d'exploitabilité	Taux de redevance (FCFA)
ESPECES PARTIELLEMENT PROTEGEES		
Caïcédrat (<i>Khaya senegalensis</i>)	60 cm	30.000
Tomboïro noir (<i>Chlorophoro regia</i>)	60 cm	20.000
Linké (<i>Azelia africana</i>)	50 cm	25.000
Rônier (<i>Borassus aethiopium</i>)	40 cm	15.000
Dimb (<i>Cordyla pinnata</i>)	45 cm	20.000
Vène (<i>Pterocarpus erinaceus</i>)	45 cm	35.000
Kadd (<i>Acacia albida</i>)	45 cm	12.000
IR (<i>Prosopis Africana</i>)	40 cm	10.000
Fromager (<i>Ceiba pentandra</i>)	60 cm	25.000
Beer (<i>Sclerocarya birrea</i>)	50 cm	10.000
Tamarinier (<i>Tamarindus indira</i>)	40 cm	10.000
Jujubier (<i>Ziziphus mauritiana</i>)	25 cm	10.000
Gommier (<i>Acacia Senegal</i>)	30 cm	10.000
Baobab (<i>Adansonia digitata</i>)	60 cm	10.000
ESPECES NON PROTEGEES		
Tomboïro blanc (<i>Antiaris africana</i>)	60 cm	15.000
Kapokier (<i>Bombax costatum</i>)	50 cm	12.500
Bouyoupa (<i>Schrebera arborea</i>)	50 cm	12.000
Detakh (<i>Detarium senegalensis</i>)	50 cm	12.500
Tali (<i>Erythrophieum guineense</i>)	60 cm	15.000
Saand (<i>Morus mizosygia</i>)	50 cm	8.500
Santan (<i>Daniellia oliveri</i>)	50 cm	12.000
Diobitabo (<i>Sterculia tragacanta</i>)	50 cm	10.000
Emian (<i>Aistonia tragacanta</i>)	50 cm	12.000
Banneto (<i>albizzia adiantifolia</i>)	50 cm	10.000
Kossito ou solom (<i>Dialium guineensis</i>)	50 cm	12.000
Palmier à huile (<i>Elaeis guineensis</i>)	50 cm	8.000
Autres espèces non citées	50 cm	8.000

Bois d'artisanat :

Le bois à usage artisanal est réservé aux organismes spécialisés agréés et la quantité à exploiter par année est fixée par l'arrêt organisant la campagne d'exploitation forestière. Le montant de la redevance est le suivant :

- 5.350 Francs le stère, pour le dimb (*Cordyla pinnata*) ;
- 7.350 Francs le stère, pour le véne (*Pterocarpus erinaceus*) ;
- 3.500 Francs le stère pour toute autre espèce.

Il s'agit de sujets morts, d'espèces de bois d'œuvre dont le diamètre est inférieur au diamètre minimum d'exploitation défini à l'alinéa 1.1 du présent décret.

Produits de cueillette :

NATURE DES PRODUITS	UNITE	TAUX DE DEVANCE (FCFA)
Ecorces et Racines	Kg	30
Gommes		
- Mbep (Sterculia setigera)	Kg	100
- Arabique (Acacia Sénégal°)	Kg	70
- Autres gommes	Kg	40
Fruits et gousses :		
- Rônier	Régime	50
- Palmistes	Kg	15
- Aures fruits et gousses	Kg	15
Feuilles	Kg	15
Huile de :		
- Palme	Litre	50
- Touloucouna (carapa procera)	Litre	50
- Karité	Litre	50
- Autres huiles	Litre	30
-		
-		
Vin de palme	Litre	50
Divers	Litre/kg	50

Bois de service :

Nature des produits	Unité	Taux de redevance en FCFA	
		Zone aménagée	Zone non aménagée
Poteaux	Pièce	500	750
- 15 à 25 cm de diamètre au gros bout			
Pilots et Perches	Pièce	150	250
- 6 à 14 cm de diamètre au gros bout			
Petites perches, gaulettes et fourches de 2 m			
- Diamètre au gros inférieur à 6 cm	Pièce	75	150
- Par mètre supplémentaire	Mètre	15	15
Tige de bambou et ban :			
Rotin :			
- Petit (Calamus deerratus)	Mètre	25	50
- Gros (Ancistrophyllum secundiflorum)	Mètre	50	75
Crinting			
- Grand panneau (5m ² au plus)	Pièce	300	500
- Petit panneau (3m ² au plus)	pièce	200	300
Piquets de clôture :			

- Deux mètres de long	Pièce	100	200
- Par mètre supplémentaire	mètre	25	25
Etais de coffrage :			
- 2,50 mètres de long	Pièce	250	400
- Par mètre supplémentaire	Mètre	50	50

Charbon de bois et bois de chauffe :

Nature des produits	Unité	Taux de redevance en FCFA		
		Produits de déchiffrement	Zones aménagées	Zones non aménagées
Charbon de bois	Quintal	2.400	1.200	700
Bois de chauffe	Stère	1.500	500	250

Les articles d'artisanat :

Nature des produits	Unité	Taux de redevance en CFA
Nattes :		
- Grand Modèle	Pièce	200
- Petit modèle	pièce	150
Lit « Tara »		
- Grand modèle	Pièce	600
- Petit modèle	pièce	400
Lits « Tara » en <i>Mitragyna inermis</i>	Pièce	700
Nattes en <i>Grewia bicolor</i>	Pièce	400
Chaises :		
- Double ou triple places	Pièce	250
- Petit modèle	pièce	150
Paniers et vans :		
- Grand modèle	Pièce	70
- Petit modèle	pièce	35
Tabourets :	Pièce	75
Balais :		
- A manche	Pièce	20
- Petit modèle	pièce	20
Pagaie :	Pièce	75
Balafons :		
- Grand modèle	Pièce	500
- Petit modèle	pièce	300
Autres articles divers : (petits couffins, tamis, etc.)	Pièce	50

Article 4. – La carte professionnelle d'exploitant forestier créée par arrêté interministériel n°10003 du 4 Septembre 1972 est soumise à l'acquittement d'une redevance annuelle de :

- 500 francs par adhérent pour les coopératives ;
- 100.000 francs pour les sociétés et les groupements d'intérêt économique ;
- 125.000 francs pour les scieries.

Les ouvriers employés sur les chantiers par les exploitants forestiers sont détenteurs d'une attestation délivrée par le service forestier après paiement d'une redevance annuelle de 3.000 Francs.

Article 5. – Les produits forestiers provenant des périmètres de reboisement individuels ou collectifs privés, sont exemptés des différentes taxes et redevances énumérées ci-dessus.

Article 6. – Le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan et le Ministère de l'Environnement e de la Protection de la Nature sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié du Journal Officiel.

Fait à Dakar, le 09 Juillet 1996

Par le Président de la République
Abdou DIOUF

Le Premier Ministre
Habib THIAM

Deuxième partie : Domaine de l'Etat

**Loi n° 76-66 du 02 Juillet 1976 portant Code du
Domaine de l'Etat
(modifiée par la loi n°85-15 du 25 février 1985
abrogeant et remplaçant l'article 5(a) du Code du
Domaine de l'Etat)**

LIVRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. - Le domaine de l'Etat comprend le domaine public et le domaine privé.

Article 2. - Le domaine public et le domaine privé de l'Etat s'entendent de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers qui appartiennent à l'Etat.

Ceux de ces biens qui, en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée, ne sont pas susceptibles d'appropriation privée, constituent le domaine public.

Les autres biens constituent le domaine privé.

Article 3. - L'administration du domaine de l'Etat est régie par le présent Code sous réserve des dispositions particulières insérées dans d'autres textes.

LIVRE II : DOMAINE PUBLIC

TITRE PREMIER : COMPOSITION - CONSTITUTION - CARACTERES

Article 4. - Le domaine public est naturel ou artificiel.

Article 5.

(Modifié par la loi n°85-15 du 25 février 1985 abrogeant et remplaçant l'article 5(a) du Code du Domaine de l'Etat)

Le domaine public naturel comprend :

a°) les eaux intérieures, les rivages de la mer couverts et découverts lors des plus fortes marées, ainsi qu'une zone de cent mètres de large à partir de la limite atteinte par les plus fortes marées ;

b°) les cours d'eau navigables ou flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder, ainsi qu'une zone de vingt cinq mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles ;

c°) les cours d'eau non navigables ni flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder ainsi qu'une zone de dix mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive ;

d°) les lacs, étangs et mares permanentes dans les limites atteintes par les plus hautes eaux avant débordement ainsi qu'une zone de vingt cinq mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles ;

e°) les eaux de surface et les nappes aquifères souterraines quelle que soit leur provenance, leur nature ou leur profondeur ;

f°) le sous-sol et l'espace aérien.

Article 6. - Le domaine public artificiel comprend notamment :

a°) les emprises des routes, des chemins de fer, des gares routières et des voies de communication de toute nature avec les dépendances nécessaires à leur exploitation ;

b°) les ports maritimes et fluviaux avec leurs dépendances immédiates et nécessaires, digues, môles, jetées, quais, terre-pleins, bassins, écluses, les sémaphores, les ouvrages d'éclairage et de balisage, phares, fanaux et leurs dépendances ;

c°) les aérodromes et aéroports avec leurs dépendances nécessaires à la navigation aérienne : stations météorologiques, centres de contrôle et de guidage, etc. ;

d°) les ouvrages réalisés en vue de l'utilisation des forces hydrauliques ainsi que leurs dépendances ;

e°) les canaux de navigation ainsi que les chemins de halage, les canaux d'irrigation et de drainage, les aqueducs et oléoducs, les forages et puits ainsi que les dépendances de ces ouvrages ;

f°) les conduites d'eau et d'égouts, les lignes électriques, les lignes télégraphiques et téléphoniques, les ouvrages aériens des stations radioélectriques y compris leurs supports, ancrages, lignes d'alimentation, appareils de couplage ou d'adaptation et leurs dépendances ;

g°) les ouvrages militaires de défense terrestre, maritime ou aérienne avec leurs dépendances et leurs zones de protection ;

h°) les objets d'art et collections affectés aux musées nationaux ;

i°) les halles et marchés ;

j°) les servitudes d'utilité publique qui comprennent notamment :

1° les servitudes de passage, d'implantation, d'appui et de circulation nécessitées par l'établissement, l'entretien et l'exploitation des installations et ouvrages visés ci-dessus ;

2° les servitudes établies :

- pour la défense et la sécurité ;

- par les plans d'urbanisme ;

- dans l'intérêt ou pour la sécurité de la navigation aérienne, maritime ou terrestre ;

- dans l'intérêt des transmissions ;

- dans l'intérêt ou pour la sécurité de la circulation routière (servitudes de visibilité) ;

- pour la protection des monuments et des sites ;

k°) et généralement les biens de toute nature non susceptibles d'appropriation privée.

Article 7. - Les servitudes d'utilité publique visées à l'article précédent ne peuvent ouvrir au profit du propriétaire ou détenteur de l'immeuble qui en est frappé un droit à indemnité que lorsqu'elles entraînent, lors de leur établissement, une modification à l'état des lieux déterminant un dommage actuel, direct, matériel et certain.

Article 8. - L'incorporation d'un immeuble au domaine public artificiel résulte soit d'un acte de classement, soit de l'exécution de travaux qui confèrent à cet immeuble un caractère de domanialité publique.

Article 9. - Le domaine public est inaliénable et imprescriptible.

TITRE II : GESTION - DECLASSEMENT - SANCTIONS

Article 10. - L'Etat assure la gestion du domaine public naturel. Il gère les dépendances du domaine public artificiel qui n'ont pas fait l'objet d'un transfert de gestion au profit d'une autre personne morale publique, d'un concessionnaire de service public ou d'un organisme visé à l'article 11 de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national.

Article 11. - Le domaine public peut faire l'objet de permissions de voirie, d'autorisation d'occuper, de concessions et d'autorisations d'exploitation donnant lieu, sauf dans les cas prévus à l'article 18 ci-après, au paiement de redevances.

Article 12. - Les permissions de voirie sont délivrées à titre personnel, essentiellement précaire et révocable. Elles n'autorisent que des installations légères démontables ou mobiles, n'emportant pas emprise importante du domaine public ou modification de son assiette. Leur retrait ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité.

Article 13. - Les autorisations d'occuper le domaine public naturel ou artificiel sont accordées à titre personnel, précaire et révocable. L'acte accordant l'autorisation précise les conditions d'utilisation de la dépendance du domaine public qui en fait l'objet. L'autorisation peut être retirée à tout moment sans indemnité.

Article 14. - Le permissionnaire ou le bénéficiaire de l'autorisation d'occuper peut, à tout moment, renoncer au permis ou à l'autorisation qui lui a été accordée moyennant le paiement des redevances échues et en délaissant l'immeuble dans l'état où il se trouve si la remise en état des lieux ne lui est pas imposée. Si la remise en état des lieux est imposée, l'Etat peut, en cas de carence du permissionnaire ou du bénéficiaire de l'autorisation, exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces frais est poursuivi contre le permissionnaire ou le bénéficiaire de l'autorisation comme en matière d'enregistrement.

Article 15. - Les autorisations d'occuper nécessitées par les exploitations de mines et de carrières sont accordées dans les formes et conditions prévues par la réglementation fixant le régime des substances minérales et des hydrocarbures.

Article 16. - Les concessions et autorisations d'exploitation sont accordées de gré à gré ou par adjudication pour une durée déterminée ou non, aux clauses et conditions fixées dans chaque cas. Elles sont réservées aux installations ayant un caractère d'intérêt général.

Article 17. - La redevance pour occupation et concession ou autorisation d'exploitation est fixée en tenant compte des avantages de toute nature procurés au permissionnaire, bénéficiaire de l'autorisation ou concessionnaire et des charges qui lui sont imposées. Elle est révisable chaque année.

Article 18. - Les autorisations d'occuper et les concessions ou autorisations d'exploitation du domaine public peuvent être accordées à titre gratuit lorsqu'elles revêtent un caractère prédominant d'utilité publique ou d'intérêt économique ou social et sous réserve qu'elles ne constituent pas pour le bénéficiaire une source directe ou indirecte de profits.

Article 19. - Sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, les dépendances du domaine public peuvent être déclassées. Le déclassement a pour effet d'enlever à un immeuble son caractère de domanialité publique et de le faire entrer, s'il est immatriculé, dans le domaine privé, ou dans le cas contraire, dans le domaine national. L'immeuble déclassé et incorporé au domaine national peut faire l'objet d'une réquisition d'immatriculation au nom de l'Etat sans formalités préalables. Le déclassement entraîne l'annulation de plein droit des titres d'occupation de la dépendance du domaine public déclassée.

La dépendance du domaine public artificiel déclassée fait l'objet, s'il y a lieu, d'une cession gratuite par l'Etat au profit de la personne morale publique qui a supporté les dépenses d'acquisition du sol et de construction de l'ouvrage et pourvu à l'entretien de ce dernier.

Seules peuvent faire l'objet d'un déclassement les dépendances du domaine public artificiel, la zone de cent mètres de large en bordure du rivage de la mer, la zone de vingt cinq mètres de large et bordure des rives des cours d'eau navigables ou flottables, lacs, étangs et mares permanentes et la zone de dix mètres de large en bordure des rives des cours d'eau non navigables ni flottables.

Article 20. - Nul ne peut, sans l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, occuper ou exploiter une dépendance du domaine public ou l'utiliser dans des limites excédant le droit d'usage qui appartient à tous sur les parties de ce domaine affectées au public.

Les agents de l'Etat ou les autres personnes habilitées à cet effet constatent les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent en vue de poursuivre contre les contrevenants le recouvrement des indemnités correspondant aux redevances dont le trésor a été frustré, le tout sans préjudice de l'application des sanctions prévues au dernier alinéa du présent article ou par d'autres textes.

Les mêmes infractions, les actes de nature à gêner ou empêcher l'application ou l'exercice des servitudes d'utilité publique ainsi que les actes de dégradation ou de destruction de dépendances du domaine public, sont passibles d'une amende allant de vingt mille francs à deux millions de francs et, en cas de récidive ou de non exécution des travaux prescrits, d'un emprisonnement d'un mois à six mois et d'une amende de vingt mille francs à deux millions de francs sans préjudice de la réparation des dommages causés.

LIVRE III : DOMAINE PRIVE

TITRE PREMIER : CONSTITUTION

Article 21. - Entrent notamment dans le domaine privé :

- les biens et droits mobiliers et immobiliers acquis par l'Etat à titre gratuit ou onéreux selon les modes du droit commun ;
- les immeubles acquis par l'Etat par voie d'expropriation ;
- les immeubles immatriculés au nom de l'Etat ;
- les immeubles préemptés par l'Etat ;
- les biens et droits mobiliers et immobiliers dont la confiscation est prononcée au profit de l'Etat ;
- les immeubles abandonnés dont l'incorporation au domaine est prononcée en application des dispositions de l'article 82 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière ;
- après immatriculation, le cas échéant, les portions du domaine public déclassées ;
- les biens vacants et sans maître ;
- dans les conditions prévues à l'article 29 ci-après, les biens visés aux articles 691 et suivants du Code de procédure civile ;
- les sommes et valeurs désignées à l'article 30 ci-après.

Article 22. - Dans le délai de trois mois à compter de l'enregistrement de l'acte ou de la déclaration, l'Etat peut exercer un droit de préemption sur les immeubles et droits immobiliers faisant l'objet d'une vente en offrant de verser à l'acquéreur une somme comprenant :

- a) le prix stipulé y compris les charges augmentatives qui participent de sa nature et en constituent une partie intégrante, le tout majoré d'un dixième ;

b) les frais et honoraires de l'acte d'acquisition ainsi que les droits d'enregistrement du contrat et, éventuellement, ceux de son inscription au livre foncier.

Toutefois, ce délai est réduit à deux mois lorsque l'acte ou la déclaration a été enregistré dans un bureau situé à Dakar et concerne un bien situé dans le ressort de ce bureau.

La décision d'exercer le droit de préemption est notifiée par acte extrajudiciaire à l'acquéreur à son domicile indiqué dans l'acte ainsi qu'aux titulaires de droits inscrits sur l'immeuble à leur domicile indiqué dans le dernier acte publié au livre foncier.

Les sommes dues en conséquence par l'Etat doivent être versées à l'acquéreur ou consignées à son profit au Trésor dans les deux mois de la notification de l'exercice du droit de préemption, sous peine de dommages-intérêts.

Elles sont dans tous les cas augmentées des intérêts calculés au taux de six pour cent l'an à compter du jour de la notification de l'exercice du droit de préemption jusqu'au jour du paiement ou de la consignation.

L'acquéreur évincé ne peut prétendre au remboursement du coût des travaux éventuellement effectués depuis l'acquisition que si ceux-ci ont eu pour but la conservation de l'immeuble.

L'exercice du droit de préemption a pour effet de substituer rétroactivement l'Etat à l'acquéreur évincé ; mais, dans les rapports entre ce dernier et le vendeur, le contrat originaire subsiste et doit être intégralement exécuté.

Il rend caducs tous les droits et charges nés du chef de l'acquéreur évincé relativement à l'immeuble préempté postérieurement à l'acquisition, notamment, les hypothèques, les servitudes et les baux.

La notification de la décision d'exercer le droit de préemption éteint à sa date les hypothèques inscrites sur l'immeuble. Les droits des créanciers hypothécaires, à leur rang respectif, affectent la somme due par l'Etat à l'acquéreur évincé. En cas de contestation, ladite somme est consignée jusqu'à la décision de la juridiction compétente pour régler l'ordre.

L'Etat peut, à la demande de l'acquéreur et avant l'expiration des délais prévus à cette fin aux deux premiers alinéas du présent article, renoncer expressément à l'exercice du droit de préemption.

Article 23.- Sont réalisés dans les formes et conditions déterminées par décret :

- les baux et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location de meubles et d'immeubles de toute nature par l'Etat ;
- les acquisitions d'immeubles, de droits immobiliers, de fonds de commerce ou de droits incorporels par l'Etat ;
- les projets de construction d'immeubles par l'Etat.

Article 24.- Sous réserve des dispositions relatives au secret statistique, les Administrations de l'Etat sont tenues de communiquer au service des domaines tous les renseignements et documents qu'elles possèdent concernant les particuliers et pouvant servir à la détermination de la valeur locative ou de la valeur vénale des immeubles et des fonds de commerce dont la location ou l'acquisition est projetée par l'Etat.

Article 25.- Il est fait défense aux conservateurs de la propriété foncière de publier les actes de location ou d'acquisition par l'Etat lorsque ces actes ne satisfont pas aux conditions fixées par le décret visé à l'article 23 ci-dessus.

Article 26.- Les dons et legs faits à l'Etat sont acceptés par décret.

Article 27.- Sous réserve des dispositions de l'article 19 ci-dessus et du deuxième alinéa du présent article, les immeubles faisant partie du domaine national sont immatriculés au nom de l'Etat dans les formes et conditions fixées par la réglementation prise en application de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national.

Sont toutefois immatriculés au nom de l'Etat sans formalités préalables au dépôt de la réquisition :

- 1°) les terrains et leurs dépendances nécessaires qui, à la date d'entrée en vigueur du présent Code, portent des bâtiments ou installations réalisés par l'Etat ;
- 2°) les terrains occupés en vertu d'un titre administratif délivré avant la même date ;
- 3°) les terrains lotis avant la même date.

Article 28.- En application des dispositions des articles 30, 31 et 32 du Code pénal, les biens des personnes condamnées pour un crime ou délit prévu aux articles 56, 57, 58, 59, 79, 80, 82, 152, 153, 158, 160 et 161 du même Code peuvent être confisqués au profit de l'Etat suivant les modalités fixées par lesdits articles 30, 31 et 32.

Article 29. - Les biens sur lesquels s'exerce l'action des curateurs d'office ayant fait l'objet d'un envoi en possession provisoire du domaine sont acquis à l'Etat à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la publication prévue à l'article 703 du code de procédure civile.

Article 30. - Sont définitivement acquis à l'Etat :

- 1°) le montant des coupons, intérêts ou dividendes atteints par la prescription quinquennale ou conventionnelle et afférents à des actions, parts de fondateurs, obligations négociables ou autres titres analogues émis par toute société commerciale ou civile ou par toute collectivité soit privée, soit publique ;
- 2°) les actions, parts de fondateurs, obligations et autres valeurs mobilières des mêmes sociétés et collectivités atteintes par la prescription décennale ou conventionnelle.
- 3°) les dépôts de sommes d'argent et, d'une manière générale, tous avoirs en espèces dans les banques, les établissements qui reçoivent des fonds en dépôt ou en compte courant, lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet de la part des ayants droit d'aucune opération ou réclamation depuis dix ans ;
- 4°) les dépôts de titres et, d'une manière générale, tous avoirs et titres dans les banques et autres établissements qui reçoivent des titres en dépôt ou pour toute cause lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet de la part des ayants droit d'aucune opération ou réclamation depuis dix ans.

Les agents des Impôts et des Domaines ayant au moins le grade de contrôleur ont le droit de prendre communication au siège des banques, établissements ou collectivités visés à l'alinéa précédent ou dans leurs agences ou succursales, de tous registres, délibérations, documents quelconques pouvant servir au contrôle des sommes ou titres à remettre à l'Etat.

Les infractions et, notamment, le refus de communication constaté par procès-verbal, la déclaration que les livres, contrats ou documents ne sont pas tenus ou leur destruction avant les délais prescrits sont punies d'une amende de 10.000 à 100.000 francs augmentée, le cas échéant, d'une somme égale au montant des coupons, intérêts, dividendes, dépôts ou avoirs ou à la valeur nominale des titres pour le versement ou la remise desquels une omission, une dissimulation ou une fraude quelconque a été commise au préjudice de l'Etat par la société, la collectivité ou l'établissement intéressé.

Indépendamment de cette amende, les sociétés ou compagnies sénégalaises ou étrangères et tous autres assujettis aux vérifications des agents de l'Administration doivent, en cas d'instance, être condamnés à représenter les pièces ou documents non communiqués, sous une astreinte de 10.000

francs, au minimum, par jour de retard. Cette astreinte commence à courir de la date de la signature par les parties ou de la notification du procès-verbal qui est dressé pour constater le refus d'exécuter le jugement régulièrement signifié ; elle ne cesse que du jour où il est constaté, au moyen d'une mention inscrite par un agent de contrôle sur un des principaux livres de la société ou de l'établissement, que l'Administration a été mise à même d'obtenir la communication ordonnée.

Article 31.- Le service des Domaines dresse et tient à jour le tableau général des propriétés de l'Etat dans les conditions fixées par décret.

TITRE II : AFFECTATION - DESAFFECTATION

Article 32.- Le domaine privé immobilier se divise en domaine affecté et domaine non affecté.

Article 33.- Le domaine affecté comprend les immeubles mis gratuitement à la disposition des services de l'Etat pour leur permettre d'assurer leur fonctionnement. Peuvent aussi bénéficier d'une affectation les établissements publics à caractère administratif de l'Etat.

Article 34.- L'immeuble devenu inutile au service ou à l'établissement public qui le détient est affecté à un autre service ou établissement public ou désaffecté.

Article 35.- L'affectation, le changement d'affectation et la désaffectation sont prononcés par décret pris sur la proposition du ministre chargé des Finances. L'acte prononçant l'affectation ou le changement d'affectation précise le service ou l'établissement public à l'usage duquel l'immeuble est destiné et l'utilisation qui sera faite de cet immeuble. L'immeuble désaffecté est remis au service des Domaines.

TITRE III : ADMINISTRATION DU DOMAINE NON AFFECTE

CHAPITRE PREMIER : DOMAINE IMMOBILIER

SECTION I : TERRAINS A METTRE EN VALEUR

Article 36.- Les dépendances du domaine privé immobilier non affecté consistant en terrains à mettre en valeur sont administrées de manière à assurer leur utilisation et leur mise en valeur rationnelle conformément aux plans de développement et d'urbanisme ou aux programmes d'aménagement. A ces fins, lesdits terrains peuvent faire l'objet d'autorisations d'occuper à titre précaire et révocable, de baux ordinaires, de baux emphytéotiques, de concessions du droit de superficie et de ventes.

I. AUTORISATION D'OCCUPER

Article 37.- L'autorisation d'occuper à titre précaire et révocable est accordée lorsque le terrain est situé dans une zone non encore dotée d'un plan d'urbanisme ou dont le plan d'urbanisme doit être révisé dans un délai rapproché.

L'attributaire est tenu au paiement d'une redevance dont le montant est déterminé en fonction de la valeur du terrain et, en cas d'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, des avantages de toute nature qu'il peut retirer de l'occupation.

Il ne peut réaliser sur le terrain que des installations légères ou démontables.

L'autorisation peut être retirée à tout moment, sans indemnité, moyennant préavis de trois mois par lettre recommandée.

L'attributaire peut y renoncer à tout moment après paiement des redevances échues.

A l'expiration de l'autorisation pour quelque cause que ce soit, le terrain doit être libéré de tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte, par les soins de l'attributaire. A défaut, l'Etat peut exécuter des travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces frais est poursuivi comme en matière d'enregistrement.

II. BAIL ORDINAIRE

Article 38.- Le bail ordinaire confère au preneur un droit de jouissance pour une durée ne pouvant excéder dix huit ans. Il est consenti sous condition résolutoire de mise en valeur dans un délai déterminé et aux principales conditions suivantes :

- 1°) loyer payable d'avance et révisable ;
- 2°) obligation pour le preneur de supporter toutes les charges relatives à l'immeuble et notamment, de payer les contributions foncières et les taxes accessoires ;
- 3°) possibilité pour les agents de l'Etat habilités à cet effet de visiter l'immeuble pour contrôler l'exécution des obligations imposées au preneur ;
- 4°) interdiction au preneur de céder son droit au bail ou de consentir une sous-location sans autorisation ;
- 5°) à l'expiration du bail, reprise par l'Etat de l'immeuble avec tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée, franc et quitte de toute dette ou charge et sans indemnité.

Le bail peut être résilié par le preneur, après règlement des loyers échus, moyennant préavis de six mois, en délaissant l'immeuble dans l'état où Il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée.

Le bail peut être résilié par l'Etat, sans indemnité, pour inexécution par le preneur de ses obligations. La résiliation est prononcée par arrêté du ministre chargé des Finances trois mois après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet. Le preneur est tenu de libérer l'immeuble, en le laissant dans l'état où il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée, dans un délai d'un mois à compter du jour où la résiliation lui est notifiée ; passé ce délai, il peut être procédé à son expulsion en vertu d'une simple ordonnance de référé.

Les conventions passées par le preneur en infraction aux dispositions du 4°) ci-dessus, sont nulles de plein droit et entraînent la résiliation immédiate et sans indemnité du bail. Il est procédé le cas échéant à l'expulsion du preneur ou de tous occupants de son chef dans les formes indiquées à l'alinéa précédent.

Lorsque la remise en état des lieux est imposée, l'Etat peut, en cas de carence du preneur, exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces frais est poursuivi contre le preneur comme en matière d'enregistrement.

III. BAIL EMPHYTEOTIQUE

Article 39. - Le bail emphytéotique confère au preneur, ou emphytéote, un droit réel susceptible, notamment, d'hypothèque, il est consenti aux principales conditions suivantes :

- 1°) durée : dix huit ans au minimum et cinquante ans au maximum avec possibilité de prorogation dans la limite de la durée maximale de 50 ans, et possibilité de renouvellement ;
- 2°) obligation de mise en valeur dans un délai déterminé ;
- 3°) loyer payable d'avance et révisable ;
- 4°) obligation pour le preneur de supporter toutes les charges relatives à l'immeuble et notamment, de payer les contributions foncières et les taxes accessoires;

5°) possibilité pour les agents de l'Etat habilités à cet effet de visiter l'immeuble pour contrôler l'exécution des obligations imposées au preneur ;

6°) à l'expiration du bail ;

a) à défaut de demande de prorogation ou de renouvellement, reprise par l'Etat de l'immeuble dans l'état où il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée, franc et quitte de toute dette ou charge, notamment hypothécaire, et sans indemnité ;

b) en cas de rejet de la demande de prorogation ou de renouvellement formulée par l'emphytéote, que la remise en état des lieux soit ou non imposée, reprise par l'Etat de l'immeuble franc et quitte de toute dette ou charge, notamment hypothécaire, moyennant paiement le cas échéant, d'une indemnité correspondant au coût non amorti des aménagements, constructions et installations existants, réalisés conformément aux dispositions du contrat de bail et du Code de l'Urbanisme.

Les actes de bail emphytéotique peuvent contenir une disposition soumettant à autorisation la constitution d'hypothèques, la réalisation de nouveaux investissements ainsi que la cession du droit au bail et la location de tout ou partie de l'immeuble.

Le bail emphytéotique peut être résilié par le preneur après règlement des loyers échus et radiation, le cas échéant, des charges inscrites moyennant préavis de six mois ou délaissant l'immeuble dans l'état où il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée.

Il peut être résilié par l'Etat sans indemnité pour inexécution par le preneur de ses obligations. La résiliation est prononcée par arrêté du ministre chargé des Finances trois mois après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet. Cependant, si l'immeuble a été grevé du fait du preneur, de charges quelconques, le bail ne peut être résilié sans que les bénéficiaires des dites charges aient été préalablement informés des intentions de l'administration. Ces bénéficiaires ont alors la faculté de se substituer au preneur défaillant dans l'exécution de ses obligations. A défaut, l'acte de résiliation éteint à la date de sa publication, les hypothèques inscrites ainsi que, le cas échéant, les autres droits consentis par le preneur. Ce dernier est tenu de libérer l'immeuble dans l'état où il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée, dans un délai d'un mois à compter du jour où la résiliation lui est notifiée. Passé ce délai, il peut être procédé à son expulsion en vertu d'une simple ordonnance de référé.

Les conventions passées par le preneur en infraction aux dispositions éventuellement insérées à l'acte de bail en application du deuxième alinéa du présent article, sont nulles de plein droit et entraînent la résiliation immédiate et sans indemnité du bail. Il est procédé le cas échéant à l'expulsion du preneur ou de tous occupants de son chef dans les formes indiquées à l'alinéa précédent.

Lorsque la remise en état des lieux est imposée, l'Etat peut, en cas de carence du preneur, exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces frais est poursuivi contre le preneur comme en matière d'enregistrement.

Un décret fixera les modalités d'application des dispositions du présent article relatives au paiement éventuel d'une indemnité à l'emphytéote à l'expiration du bail.

IV. CONCESSION DU DROIT DE SUPERFICIE

Article 40. - Il n'y a lieu à concession du droit de superficie qu'à l'égard des terrains situés dans une zone résidentielle dotée d'un plan d'urbanisme de détail et destinés :

- soit à la construction par l'attributaire d'une habitation individuelle répondant à ses besoins ;

- soit à la construction d'habitations individuelles ou d'immeubles collectifs à usage d'habitation par toute personne se consacrant avec l'agrément de l'Etat au développement de l'habitat.

Le droit de superficie est concédé aux principales conditions suivantes :

- 1°) durée : vingt cinq ans au minimum et cinquante ans au maximum avec possibilité de prorogation dans la limite de la durée maximale de cinquante ans, et possibilité de renouvellement ;
- 2°) obligation de mise en valeur dans un délai déterminé, par la construction d'un bâtiment à usage exclusif d'habitation conforme au règlement d'urbanisme ; ladite obligation pourra faire l'objet d'aménagements dans les zones destinées à l'installation de personnes aux ressources modestes. ;
- 3°) prix égal à la valeur du terrain pouvant être payé en plusieurs versements ;
- 4°) interdiction de cession de la concession sans autorisation, sous peine de retrait sans indemnité ;
- 5°) interdiction, sous la même sanction, d'exercer sur le terrain une activité commerciale, celle-ci pouvant toutefois être autorisée si le concessionnaire a son habitation principale dans l'immeuble ;
- 6°) à l'expiration de la concession, à défaut de demande de prorogation ou de renouvellement, reprise par l'Etat de l'immeuble avec tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée, franc et quitte de toute dette ou charge, et sans indemnité.

La concession peut être résiliée par le concessionnaire, le cas échéant après règlement de la fraction du prix restant due et radiation des charges inscrites, en délaissant l'immeuble dans l'état où il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée.

Elle peut être résiliée par l'Etat sans indemnité, pour inexécution par le concessionnaire de ses obligations ou inobservation des clauses et conditions sous lesquelles elle a été stipulée. La résiliation est prononcée par arrêté du ministre chargé des Finances trois mois après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet. Toutefois, si le droit du concessionnaire a été grevé, de son fait, de droits et charges quelconques, la concession ne peut être résiliée sans que les bénéficiaires desdites charges aient été préalablement informés des intentions de l'Etat. Ces bénéficiaires ont alors la faculté de se substituer au concessionnaire défaillant dans l'exécution de ses obligations. A défaut, l'acte de résiliation éteint à la date de sa publication les hypothèques inscrites ainsi que, le cas échéant, les autres droits et charges nés du chef du concessionnaire. Ce dernier est tenu de libérer l'immeuble dans l'état où il se trouve, à moins que la remise en état des lieux ne soit imposée, dans un délai d'un mois à compter du jour où la résiliation lui est notifiée. Passé ce délai, il peut être procédé à son expulsion en vertu d'une simple ordonnance de référé.

Lorsque la remise en état des lieux est imposée, l'Etat peut, en cas de carence du concessionnaire, exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces frais est poursuivi contre le concessionnaire comme en matière d'enregistrement.

Les conventions passées par le concessionnaire en infraction aux dispositions du 4°) du deuxième alinéa du présent article sont nulles de plein droit et entraînent la résiliation immédiate et sans indemnité de la concession. Il est procédé, le cas échéant, à l'expulsion du concessionnaire ou de tous occupants de son chef dans les formes indiquées à l'alinéa précédent.

V. VENTE

Article 41. - La vente a lieu de gré à gré ou par voie d'adjudication, celle-ci étant réalisée aux enchères publiques ou par le procès combiné des enchères verbales et des soumissions cachetées

avec obligation de mise en valeur et aux conditions fixées dans chaque cas. Elle doit être autorisée par une loi.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent :

- la vente aux établissements publics et aux sociétés d'économie mixte spécialement créés en vue du développement de l'habitat, des terrains nécessaires à la réalisation de leurs programmes de construction approuvés est autorisée par décret ;
- la vente peut être consentie sans obligation de mise en valeur dans les cas suivants :
 - 1°) cession, à titre d'échange, d'un terrain non grevé d'une obligation de mise en valeur, à la condition que ce dernier ait une valeur au moins égale aux trois quarts de celle du terrain cédé par l'Etat ;
 - 2°) cession en vue de la résiliation d'une opération de remembrement ou de fusion.

SECTION II : TERRAINS MIS EN VALEUR

Article 42. - Les immeubles non affectés consistant en terrains portant des constructions, installations ou aménagements, peuvent faire l'objet d'autorisations d'occuper à titre précaire et révocable, de baux ordinaires, de baux emphytéotiques, de concessions de droit de superficie, celles-ci pouvant comporter la vente des constructions installations ou aménagements existants, dans des conditions qui seront déterminées par décret. La propriété ne peut en être transférée qu'en vertu d'une loi.

SECTION III : DISPOSITIONS COMMUNES

Article 43. - L'obligation de mise en valeur est mentionnée au livre foncier lors de l'inscription de l'acte de bail, de l'acte de concession du droit de superficie, de l'acte de vente ou du procès-verbal d'adjudication.

Le terrain loué, concédé ou vendu avec obligation de mise en valeur ainsi que les constructions et aménagements réalisés par le preneur, le superficiaire ou l'acquéreur ne peuvent, sans autorisation, faire l'objet d'une location ou d'une cession ni être grevés de droits réels avant la radiation de cette obligation.

Article 44. - La réalisation de la mise en valeur imposée est constatée, à la demande du preneur, du superficiaire ou de l'acquéreur et en leur présence, par une commission dont la composition est fixée par décret.

L'obligation de mise en valeur et la clause résolutoire qui en résulte, sont radiées au livre foncier, sur réquisition du preneur, du superficiaire ou de l'acquéreur accompagnée de l'ampliation de l'arrêté du ministre chargé des Finances qui a prononcé leur abrogation et, suivant le cas, du certificat d'inscription ou de la copie du titre foncier.

Article 45. - La reprise partielle ou totale, pour cause d'utilité publique, d'un terrain faisant l'objet d'un bail ordinaire avant l'expiration de celui-ci a lieu dans les formes déterminées en matière d'expropriation moyennant une indemnité établie en tenant compte exclusivement de la valeur des constructions et aménagements existants réalisés conformément aux dispositions du contrat passé avec l'Etat et du Code de l'Urbanisme.

Article 46. - L'indemnité de reprise partielle ou totale, pour cause d'utilité publique, d'un terrain faisant l'objet d'un bail emphytéotique avant l'expiration de celui-ci est établie comme il est dit à l'article 45 ci-dessus.

Article 47. - A partir de la date d'expiration de la concession du droit de superficie, l'Etat peut reprendre la libre disposition du terrain qui en a fait l'objet moyennant paiement d'une indemnité

établie comme il est dit à l'article 45 ci-dessus. Ladite indemnité est fixée d'un commun accord ou judiciairement comme en matière d'expropriation.

L'indemnité de reprise partielle ou totale, pour cause d'utilité publique, d'un terrain faisant l'objet d'une concession du droit de superficie avant l'expiration de celle-ci est établie comme il est dit à l'article 45 ci-dessus. Elle est majorée d'une somme égale, au prorata de superficie reprise et du temps restant à courir de la concession, au prix payé à l'Etat.

Article 48. - L'indemnité d'expropriation partielle ou totale, pour cause d'utilité publique, d'un terrain vendu est établie comme il est dit à l'article 45 ci-dessus. Elle est majorée d'une somme égale au prorata de la superficie reprise, au prix payé à l'Etat.

Article 49. - Les dispositions des articles 45 à 48 ci-dessus sont opposables non seulement au preneur, à l'emphytéote, au concessionnaire du droit de superficie et à l'acquéreur mais encore à leurs ayants cause successifs. Elles ne font pas obstacle au paiement éventuel d'indemnités accessoires à des titulaires de droits réels ou personnels consentis par le preneur, l'emphytéote, le concessionnaire ou l'acquéreur en conformité des dispositions du contrat passé avec l'Etat et du présent Code.

Les dispositions des articles 45 et 46 ci-dessus sont applicables aux baux consentis avant la date d'entrée en vigueur du présent Code.

Article 50. - L'échange avec soulte au profit de l'Etat est réalisé dans les mêmes conditions que celles de la vente.

Les règles applicables à l'échange sans soulte et à l'échange avec soulte à la charge de l'Etat, sont celles de l'acquisition.

Article 51. - En vue de la réalisation d'opérations d'urbanisme ou de construction et de projets industriels ou touristiques, de l'exploitation d'un service public, d'une source d'énergie ou d'une richesse naturelle, de l'exécution de programmes ruraux de mise en valeur ou de la réalisation d'opérations conformes au plan de développement, l'Etat peut faire apport à une personne morale de droit privé soit d'un droit au bail, soit d'un droit de superficie, soit d'un droit de propriété constitué sur son domaine privé immobilier.

L'Etat peut également transférer les mêmes droits à des personnes morales de droit public.

L'apport ou le transfert est réalisé dans les formes et conditions fixées par une loi s'il concerne la propriété d'un immeuble ou par décret dans les autres cas.

Article 52. - Les conventions relatives aux locaux à usage d'habitation ne sont pas assujetties aux dispositions des articles 567 à 582 du Code des Obligations civiles et commerciales.

CHAPITRE II : DOMAINE MOBILIER

Article 53. - Les ventes du mobilier de l'Etat réformé ou non affecté ne peuvent être effectuées que par des agents assermentés du Service des Impôts et des Domaines qui en dressent procès-verbal.

Article 54. - Ces ventes doivent être faites par adjudication avec publicité et concurrence soit aux enchères verbales, soit par voie de soumission cachetées, soit par le procédé combiné des enchères verbales et des soumissions cachetées. Elles peuvent toutefois, à titre exceptionnel, être consenties à l'amiable dans des conditions qui seront déterminées par décret.

LIVRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 55. - Les projets intéressant le domaine de l'Etat, des communes, des communautés rurales, des établissements publics, des sociétés d'économie mixte soumises au contrôle de l'Etat et des personnes morales de droit privé bénéficiant du concours financier de la puissance publique et soumises au contrôle de l'Etat, sont soumis à l'avis d'une commission de contrôle des opérations domaniales. La composition, les attributions et les règles de fonctionnement de cette commission sont fixées par décret.

Article 56. - Les actes intéressant le domaine de l'Etat sont dressés par le Service des Domaines. Ces actes sont des actes administratifs et authentiques.

Article 57. - Le recouvrement des produits de toute nature du domaine de l'Etat est poursuivi dans les formes déterminées en matière d'enregistrement.

Ces produits sont soumis à la prescription décennale qui commence à courir à compter de la date à laquelle ils deviennent exigibles.

La déchéance quadriennale est seule applicable à l'action en restitution desdits produits versés à quelque titre que ce soit.

Article 58. - Les biens immobiliers des communes, des communautés rurales et des établissements publics, autres que ceux constituant des dépendances du domaine public, ainsi que les biens immobiliers appartenant aux sociétés d'économie mixte soumises au contrôle de l'Etat et aux personnes morales de droit privé bénéficiant du concours financier de la puissance publique et soumises au contrôle de l'Etat, sont administrés selon les modes prévus au titre III du livre III du présent Code pour les biens de même nature appartenant à l'Etat. Les conditions particulières d'administration desdits biens sont fixées par décret.

Toutefois, par dérogation aux dispositions du 1^{er} alinéa de l'article 41 ci-dessus, la vente des immeubles appartenant aux établissements publics à caractère industriel ou commercial ainsi que ceux appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux personnes morales de droit privé visées à l'alinéa précédent, est autorisée par décret. A la demande de ces collectivités, cette vente peut être effectuée par le Service des Domaines dans les formes des ventes des immeubles de l'Etat.

Le Service des Domaines procède, dans les formes des ventes du mobilier de l'Etat, à l'aliénation des matériels réformés des collectivités locales et des établissements publics à caractère administratif. En ce qui concerne les autres collectivités visées au premier alinéa du présent article, un décret déterminera les conditions dans lesquelles l'aliénation sera effectuée.

Le prix obtenu est versé à la personne intéressée sous déduction d'un prélèvement au profit du budget de l'Etat pour frais d'administration et de perception. Le taux de ce prélèvement est fixé par décret.

Article 59. - Les règles suivantes sont applicables aux dépendances du domaine de l'Etat ayant fait l'objet, avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, de titres d'occupation autres que ceux qualifiés « baux » ou « locations ».

1°) terrain occupé en vertu d'un titre permettant à son titulaire d'obtenir l'attribution définitive après mise en valeur. A défaut de mise en valeur suffisante dans un délai de deux ans, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent Code, le titre d'occupation sera retiré et le terrain soumis aux règles fixées par le présent Code ;

2°) terrains occupés en vertu d'un titre exclusif de l'attribution en pleine propriété.

Les dispositions du présent Code leur sont immédiatement applicables.

Article 60. - Sont confirmées les affectations des terrains dits de « Tound » à Dakar prononcées conformément aux dispositions de l'arrêté du 4 mars 1926. Ces terrains sont attribués à titre définitif et en pleine propriété aux bénéficiaires desdites affectations.

Les terrains non affectés sont soumis aux règles établies par le présent Code.

Article 61. - Sont abrogées toutes les dispositions contraires au présent Code et notamment :

- le décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique et les textes qui l'ont modifié et complété ;
- le décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales ;
- l'article 111 de la loi du 25 juin 1920 et l'article 125 de la loi du 13 juillet 1925 relatifs aux sommes et valeurs atteintes par la prescription.

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

Fait à Dakar, le 02 Juillet 1976

Par le Président de la République
Léopold Sédar SENGHOR

Le Premier Ministre
Abdou DIOUF

**Décret n°81-557 du 21 Mai 1981 portant application
du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le
Domaine Privé**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution en ses articles 37 et 65 ;

Vu la loi n°76-66 du 02 Juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;

Vu la loi n°77-89 du 02 Juillet 1977 relative aux établissements publics, aux sociétés nationales, aux sociétés d'économie mixte et aux personnes morales de droit privé bénéficiant du concours financier de la puissance publique ;

Vu le décret du 26 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière ;

La Cour suprême entendue en sa séance du 1^{er} Décembre 1978;

Sur le rapport du Ministre de l'Economie et des Finances.

DECRETE :

CHAPITRE PREMIER. - CONTROLE DES OPERATIONS DOMANIALES

Article premier.

(Décret n°89-001 du 3 Janvier 1989)

La Commission de Contrôle des Opérations Domaniales prévues par l'article 55 du Code du Domaine de l'Etat est composée comme suit :

Président :

- Le représentant du Ministre de l'Economie et des Finances ;

Membres :

- Le directeur des Affaires Civiles et du Sceau ;
- Le Directeur de l'Urbanisme et de l'Architecture ;
- Le Directeur de l'Aménagement du Territoire ;
- Le Directeur de la Dette et des Investissements ;
- Le directeur du Cadastre ;
- Le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ;

Les fonctions de rapporteur et de secrétaire de la Commission sont remplies par le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre.

La Commission peut entendre toutes les parties intéressées par le projet qui lui est soumis ainsi que toute personne susceptible de l'éclairer.

Article 2. - La Commission est chargée de donner son avis sur l'opportunité, la régularité et les conditions financières :

1. de toutes les opérations intéressant le domaine privé de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics, notamment :

- a. les acquisitions d'immeubles de droits immobiliers, de droits à bail et de fonds de commerce ;
- b. les prises en location d'immeubles et de fonds de commerce ;
- c. les aliénations d'immeubles, de droits immobiliers, de droits à bail et de fonds de commerce ;
- d. les baux d'immeubles et de fonds de commerce ainsi que les prorogations et renouvellement desdites concessions ;
- e. les concessions de droit de superficie sur un immeuble ainsi que les prorogations et renouvellement desdites concessions ;
- f. les autorisations d'occuper le domaine privé ;
- g. les autorisations d'exploitation de carrières et de concessions minières ;
- h. les lotissements ;
- i. les constructions d'immeubles par l'Etat ;

- j. les affectations, changements d'affectation et désaffectations d'immeubles de l'Etat ;
 - k. les versements d'indemnités aux emphytéotes à l'expiration des taux emphytéotiques, dans le cas prévu à l'article 39, 6°b) du Code du Domaine de l'Etat ;
 - l. les versements d'indemnité aux concessionnaires d'un droit de superficie dans le cas prévu au premier alinéa de l'article 47 du même code ;
 - m. les saisies par l'Etat d'immeubles, de droit immobiliers et de fonds de commerce ;
2. les acquisitions, prises en location, aliénations et baux d'immeubles, de droits immobiliers de droit à bail ou de fonds de commerce ainsi que les concessions du droit de superficie sur un immeuble par les sociétés nationales, les sociétés d'économie mixte soumises au contrôle de l'Etat ou par les personnes morales de droit privé bénéficiant du concours financier de la puissance publique et soumises au contrôle de l'Etat.

Article 3. - En matière d'expropriation pour cause d'utilité publique et lorsqu'une déclaration d'urgence est envisagée, la Commission émet un avis sur l'opportunité du recours à la procédure d'urgence et, en cas d'avis favorable, arrête le montant des provisions correspondant aux indemnités éventuelles d'expropriation à verser aux ayants droit conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976.

Dans les autres cas d'expropriation, elle émet un avis sur le montant des indemnités à proposer.

Article 4. - Lorsqu'un immeuble contient du mobilier, la Commission donne le cas échéant, son avis sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition ou de l'aliénation de ce mobilier.

Article 5.

Paragraphe I – Les dossiers des projets relatifs à des opérations immobilières soumis à l'avis de la Commission doivent comporter :

- 1. une note explicative et justificative détaillée ;
- 2. une description précise et un plan de l'immeuble ainsi que des renseignements complets sur sa situation juridique (numéro du titre foncier, propriétaire, charges, situation locative) ;
- 3. une estimation de la valeur vénale ou de la valeur locative de l'immeuble, du droit immobilier ou du droit à bail ;
- 4. l'indication des conditions envisagées pour la réalisation de l'opération et, en cas d'acquisition ou de prise en location, de l'imputation budgétaire de la dépense ;
- 5. dans le cas d'acquisition, de prise en location ou de construction par l'Etat, l'avis de la Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ou de l'indication que la demande d'avis est restée sans réponse.

Paragraphe II – Les dossiers des projets relatifs à des opérations portant sur des fonds de commerce soumis à l'avis de la Commission doivent comporter :

- 1. une note explicative et justificative détaillée ;
- 2. une désignation complète du fonds et l'indication des charges qui le grèvent ;
- 3. l'indication du chiffre d'affaires et des bénéfices réalisés au cours des trois (3) dernières années ;
- 4. l'indication des conditions envisagée pour la réalisation de l'opération et en cas d'acquisition ou de prise en location, l'imputation budgétaire de la dépense ;
- 5. dans le cas d'acquisition ou de prise en location par l'Etat l'avis de la Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ou l'indication que la demande d'avis est restée sans réponse.

Article 6. - Les dossiers des projets sont adressés à la Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre qui en saisit la Commission.

Article 7. - La Commission se réunit sur la convocation de son président. Les affaires urgentes peuvent faire l'objet d'une consultation à domicile.

Article 8. - Les délibérations de la Commission ne sont valables que si quatre (4) membre au moins sont présents, dont le président, le représentant du service de l'organisme intéressé et le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre.

Les décisions sont prises à la majorité des voix, celle du président étant prépondérante en cas de partage égal.

Article 9. - Les délibérations n'ont que la valeur d'avis ; cependant toute décision de passer outre à l'avis défavorable de la Commission ou de réaliser l'opération à des conditions différentes de celles qu'elle a retenues doit être notifiée à la Commission.

Article 10. - La Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre centralise, contrôle et exploite tous les éléments destinés à déterminer la valeur locative ou la valeur vénale des immeubles dont la prise en location, l'acquisition, la location ou l'aliénation est projetée par l'Etat, les autres personnes morales publiques, les sociétés nationales, les sociétés d'économie mixte soumises au contrôle de l'Etat ou les personnes morales de droit privé bénéficiant du concours financier de la puissance publique et soumises au contrôle de l'Etat.

Article 11. - Ne peuvent être réalisées qu'après avis de la Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre, les prises en location d'immeubles de toute nature ainsi que les acquisitions d'immeubles, de droits immobiliers ou de fonds de commerce poursuivies par l'Etat.

L'avis porte sur le prix, sur le choix des emplacements et sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux ou d'immeubles pris à bail qui seraient disponibles.

Article 12. - Avant l'établissement de tout projet de construction immobilière, les services de l'Etat doivent recueillir l'avis de la Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre sur le choix des emplacements et sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux ou d'immeubles pris à bail qui seraient disponibles.

CHAPITRE 2. - EXECUTION DU DROIT DE PREEMPTION

Article 13. - La notification de la décision d'exercer le droit de préemption est faite à la requête du Ministre chargé des Domaines, poursuites et diligences du Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre.

La décision de renoncer à l'exercice dudit droit est prise par le Ministre chargé des Domaines et notifiée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception.

CHAPITRE 3. – SOMMES ET VALEURS ATTEINTES PAR LA PRESCRIPTION

Article 14. - Les sociétés, entreprises commerciales ou civiles, communes, établissements publics et d'une façon générale toutes les collectivités soit privées, soit publiques, sont tenues de remettre au bureau des domaines de leur siège :

1. le montant des coupons, intérêts ou dividendes des atteints par la prescription quinquennale ou conventionnelle et afférents aux actions, parts de fondateurs, obligations négociables ou autres titres analogues qu'elles ont émises ;
2. le montant atteint par la prescription décennale ou conventionnelle des sommes ou valeurs quelconques dues à raison des actions, parts de fondateurs, obligations et autres valeurs mobilières émises par elles.

Article 15. - Tout établissement bancaire ou de crédit et tous autres établissements qui reçoivent, soit des fonds en dépôt ou en compte courant, soit des titres en dépôt ou pour toute autre cause, sont tenus de remettre au bureau des domaines de leur siège, tous les dépôts en avoir en espèces ou en titres qui n'ont fait l'objet de la part des ayants droit, d'aucune opération ou réclamation depuis dix (10) ans.

Article 16. - Les remises au bureau des domaines visées aux articles 14 et 15 sont effectuées dans les vingt (20) premiers jours du mois de janvier de chaque année. Elles comprennent toutes les sommes et valeurs qui ont été atteintes par la prescription au cours de l'année précédentes.

Article 17. - Chaque versement de sommes et valeurs est appuyé de relevés faisant ressortir distinctement suivant les cas :

1. la désignation précise et détaillée des coupons intérêts et dividendes compris dans le versement, l'indication de leur montant, la date de leur exigibilité ainsi que la date d'échéance de la prescription quinquennale ou conventionnelle ;
2. la désignation précise et détaillée et le montant des sommes ou valeurs quelconques, y compris les lots et les primes mises en paiement à la suite d'opérations telles que le rachat, l'amortissement, le remboursement total ou partiel d'actions, parts de fondateurs, obligations et autres valeurs mobilières et atteintes par la prescription décennale ou conventionnelle avec l'indication de la date d'échéance de la prescription ;
3. le nom et la qualité du déposant ainsi que la nature et le montant des dépôts ou avoirs en espèces versés au bureau des domaines, la date de la dernière opération dont ils font l'objet et la date d'échéance de la prescription ;
4. le nom et la qualité du déposant ainsi que la désignation précise et détaillée des titres qui font l'objet de la remise, l'indication de leur valeur nominale, la nature et la date de la dernière opération à laquelle ils ont été donné lieu ainsi que la date d'échéance de la prescription.

Ces relevés doivent être certifiés véritables par les directeurs ou gérants des sociétés, établissements ou collectivités, tant pour leur établissement principal que pour leurs agences ou succursales, par les maires pour les communes et par les présidents du conseil d'administration pour les établissements publics.

CHAPITRE 4. – TABLEAU DES PROPRIETES IMMOBILIERES DE L'ETAT

Article 18. - La Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre dresse et tient à jour le tableau général des propriétés immobilières de l'Etat dépendant du domaine privé. Ce tableau général comprend trois (3) parties.

Première partie

- Immeubles affectés classés par région et département et par service ou organisme utilisateur ;

Deuxième partie

- Terrains bâtis ayant fait l'objet de l'un des titres prévus par les articles 36 à 40 du Code du Domaine de l'Etat (autorisation d'occuper, bail ordinaire, bail emphytéotique, concession du droit de superficie) classés par région, département, commune ou autre localité.

Troisième partie

- Terrains bâtis ou non bâtis disponibles classés comme ceux de la deuxième partie.

En outre, elle dresse la liste des immeubles et locaux dont les services de l'Etat ont la jouissance à quelque titre que ce soit à l'exception toutefois de ceux à usage exclusif d'habitation dont la gestion est assurée par la Direction des Logements Administratifs.

Article 19. - En vue de la confection des documents visés à l'article 18 et de l'application éventuelle des dispositions du 2^{ème} alinéa de l'article 27 du Code du Domaine de l'Etat, les départements ministériels adresseront au Ministre chargé des Domaines la liste des immeubles bâtis ou non bâtis gérés, détenus ou occupés au 31 Décembre 1978 par leurs services ou par les établissements publics soumis à leur tutelle.

Cette liste sera établie en triple exemplaire pour chaque région par service ou organisme utilisateur. Elle fera ressortir distinctement les immeubles du domaine publics, ceux du domaine privé et ceux du domaine national ainsi que ceux pris à bail ou occupés à un titre quelconque.

Elle devra pour chaque unité immobilière, comporter une description sommaire et tous les renseignements nécessaires à son identification et à sa détermination et à sa situation foncière et domaniale.

CHAPITRE 5. – AFFECTATION ET DESAFFECTATION DES IMMEUBLES

Article 20. - La demande d'affectation doit être motivée et comporter l'indication précise de l'utilisation projetée. Elle est accompagnée, le cas échéant, du programme des travaux de construction et d'aménagement envisagé par le service qui demande à bénéficier de l'affectation ainsi que d'une estimation de la dépense qu'entraînera la réalisation de ce programme.

Elle est adressée au Ministre chargé des Domaines et instruite par la Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre qui transmet, accompagnée de son avis, à la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales.

Article 21. - La remise effective d'un immeuble au service affectataire est constatée par un procès-verbal dressé contradictoirement entre le représentant de ce service et le représentant de la Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ainsi que, le cas échéant, le représentant du service détenteur.

La remise au Domaine d'un immeuble désaffecté est constaté par un procès-verbal établi entre le représentant du service détenteur et le représentant de la Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre.

Les projets de modification quant à l'utilisation ou à la gestion d'un immeuble affecté au sein d'un même département ministériel font l'objet d'une demande qui est instruite comme la demande d'affectation. Les modifications sont autorisées par décret pris sur le rapport du Ministre chargé des Domaines.

Article 22. - La Direction de l'enregistrement, des Domaines et du Timbre assure le contrôle de l'utilisation des immeubles affectés. A cette fin, les agents de cette direction ayant au moins le grade de contrôleur, ont la possibilité de visiter lesdits immeubles pour s'assurer qu'ils sont utilisés conformément aux dispositions des actes d'affectation.

CHAPITRE 6. – PASSATION DES ACTES, DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'OCCUPER

Article 23. - Sous réserve des dispositions de la loi n°76-67 du 02 juillet 1976 et des articles 481 à 565 du Code de Procédure Civile relatif à la saisie immobilière, à la vente des biens immeubles appartenant à des mineurs et aux partages et licitations, la Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre est seule habilitée à dresser les actes d'acquisition et de prise en location par l'Etat d'immeubles, de droits immobiliers ou de fonds de commerce ainsi que les autres actes intéressant le domaine privé de l'Etat portant notamment bail, aliénation, ou échange d'immeubles ou de droits immobiliers, concession du droit de superficie sur un immeuble, bail ou vente de fonds de commerce, mise en gérance d'un établissement hôtelier ou touristique, fixation de l'indemnité due à l'emphytéote ou au concessionnaire d'un droit de superficie, vente de mobilier réformé.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux prises en location d'immeubles ou locaux à usage exclusif d'habitation, les actes correspondants étant établis par la Direction des Logements Administratifs.

Article 24. - Les actes visés à l'article précédent, à l'exception de ceux portant vente de mobilier réformé sont établis en six (6) exemplaires au moins. Dans ces actes où l'avis exprimé par la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales doit être mentionné, l'Etat est représenté par le Gouverneur dans la Région du Cap-Vert et par le préfet territorialement compétent dans les autres régions.

Lesdits actes, pour être définitifs, doivent être approuvés par le Ministre chargé des Domaines.

La Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre tient un répertoire sur lequel sont approuvés établis comme il est dit au premier alinéa du présent article. Un original de chacun des mêmes actes, portant le numéro de son inspection au répertoire, est conservé par cette Direction.

Article 25. - Les autorisations d'occuper dont la délivrance est prévue par les articles 36 et 37 du Code du Domaine de l'Etat sont accordées par décision du Ministre chargé des Domaines. La décision précise notamment la nature et l'importance des installations autorisées ainsi que, le cas échéant, la nature de l'activité qui peut être exercée par le bénéficiaire de l'autorisation.

CHAPITRE 7. – INDEMNITE DUE A L'EMPHYTEOTE

Article 26. - Dans le cas prévu à l'article 39-6 b) du Code du Domaine de l'Etat, l'indemnité due par l'Etat à l'emphytéote est égale à la valeur résiduelle des aménagements, constructions et installations existant à l'expiration du bail emphytéotique réalisés conformément aux dispositions du contrat de bail et du Code de l'Urbanisme.

Pour des aménagements, constructions et réalisations en bon état d'entretien, cette valeur résiduelle est, soit la valeur comptable telle qu'elle apparaît dans la comptabilité commerciale de l'emphytéote tenue suivant les règles admises par les services fiscaux, soit en l'absence de comptabilité commerciale ou à défaut de valeur comptable remplissant les conditions requises, une valeur correspondant au coût non amorti des aménagements, constructions et installations concernées, l'amortissement étant calculé d'après les taux habituellement pratiqués. Un abattement pour mauvais entretien est appliqué, le cas échéant, à l'indemnité ainsi déterminée.

Article 27. - La demande de prorogation ou de renouvellement de bail emphytéotique doit être formulée par l'emphytéote un (01) an au moins avant la date d'expiration du bail par lettre adressée, sous pli recommandé, au Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre. A défaut, l'emphytéote perd son droit à une indemnisation éventuelle.

La décision du Ministre chargé des Domaines, prise sur la proposition du Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre, après avis de la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales, doit être notifiée à l'emphytéote six (06) mois au mois avant la même date. Le défaut de réponse dans ce délai vaut rejet de la demande.

Article 28. - En cas de rejet de la demande de prorogation ou de renouvellement, l'emphytéote doit, sous peine de déchéance dans le délai de deux (02) à compter de la date de notification du rejet, adresser au Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre une demande d'indemnité correspondant au coût non amorti des aménagements, constructions et installations remplissant les conditions exigées par l'article 39-6 du Code du Domaine de l'Etat. Cette demande doit être accompagnée de toutes justifications utiles et, notamment des pièces suivantes :

- autorisation de construire ;
- plans et devis des travaux ayant fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ;
- factures des entreprises ayant exécuté les travaux ;
- certificat de conformité des travaux ;
- le cas échéant, un extrait des documents comptables faisant apparaître la valeur résiduelle comptable des aménagements, constructions et installations concernés.

Article 29. - La Commission prévue par l'article 44 du Code du Domaine de l'Etat se rend sur les lieux pour constater l'existence des aménagements, constructions et installations ayant fait l'objet de la demande d'indemnité et apprécier leur état d'entretien. Trois exemplaires du procès-verbal des opérations de la commission sont transmis au Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre.

Article 30. - Le montant de l'indemnité fixé par le Ministre chargé des Domaines, après avis de la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales sur la proposition du Directeur des Domaines, est notifié à l'emphytéote qui, dans le délai d'un (01) mois à compter de cette notification, doit faire connaître s'il accepte l'indemnité offerte. En cas d'accord la Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre établit un acte constatant cet accord. Cet acte approuvé par le Ministre chargé des Domaines constitue la pièce justificative du paiement de l'indemnité.

Article 31. - A défaut d'accord ou de réponse de l'emphytéote à l'expiration du délai fixé à l'article 30, le juge des expropriations, dans le ressort duquel l'immeuble est situé, est saisi par le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre qui, dans l'assignation, énonce le montant de l'indemnité offerte.

Par une ordonnance non sujette à opposition, mais susceptible d'appel dans les formes et délais applicables aux ordonnances de référé, le juge des expropriations fixe le montant de l'indemnité. Il ne peut ordonner d'autre mesure d'instruction que l'audition des parties. Toutefois, si l'une des parties le demande, le juge peut, avant de statuer, ordonner un transport sur les lieux au cours duquel il dresse un procès-verbal constatant l'existence de l'état des aménagements, constructions et installations concernés et contenant, en outre, les dires des parties et les explications orales des experts pouvant les assister.

Article 32. - En cas de rejet de la demande d'indemnité, le juge des expropriations est saisi éventuellement par l'emphytéote qui, dans l'assignation, énonce le montant de l'indemnité réclamée. Le juge statue sur cette demande dans les formes et conditions fixées à l'article précédent. Il ordonne, s'il y a lieu, le paiement de l'indemnité.

Article 33. - Le montant de l'indemnité fixé à l'amiable ou judiciairement ne peut être payé à l'emphytéote avant la reprise effective par l'Etat de l'immeuble franc et quitte de toute autre dette ou charge et, le cas échéant, remise en état des lieux. Les frais de remise en état des lieux, lorsque celle-ci a été imposée, peuvent, en cas de carence de l'emphytéote, être imputés sur le montant de l'indemnité.

CHAPITRE 8. – ADJUDICATION DES IMMEUBLES, VENTE DU MOBILIER

Article 34. - La vente de terrains bâtis ou non bâtis aux enchères publiques ou par le procédé combiné des enchères verbales et des soumissions cachetées est effectuée par le gouverneur de région où les immeubles sont situés, assisté du receveur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ou de son délégué.

Elle a lieu conformément aux dispositions de la loi qui l'a autorisé. Elle fait l'objet d'un procès-verbal dressé séance tenante en six (6) exemplaires et signé par le gouverneur, le receveur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ou son délégué et les adjudicataires.

Le procès-verbal d'adjudication, pour être définitif, doit être approuvé par le Ministre chargé des Domaines. Il a tous les effets d'un acte authentique et fait foi jusqu'à inscription de faux.

Article 35. - Le mobilier de l'Etat non affecté ou réformé ayant fait l'objet d'une décision de mise aux domaines aux fins de vente demeure jusqu'au jour de la vente, sous la garde du service ou de l'organisme qui en avait la charge ou qui en a proposé la réforme.

Sa vente par adjudication publique, soit aux enchères verbales, soit par voie de soumissions cachetées, soit par le procédé combiné des enchères verbales et des soumissions cachetées, est annoncée au mois cinq (5) jours à l'avance par un avis inséré dans un journal d'annonces légales. Cette publicité obligatoire est complétée, si l'importance de la vente le justifie, par des communiqués radiophoniques et l'apposition d'affiches.

L'adjudication est réalisée par un agent assermenté de la Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ayant au moins le grade de contrôleur.

Les conditions principales de la vente sont indiquées dans les avis, communiqués et affiches et rappelées avant l'adjudication par l'agent chargé de pratiquer celle-ci.

S'il est établi un cahier des charges, les avis, communiqués et affiches indiquent le lieu où il peut être consulté.

Les résultats de l'adjudication sont constatés par un procès-verbal indiquant la date, l'heure, le lieu et les conditions de la vente, les prénom, nom, et domicile des adjudicataires, les quantité et nature des objets vendus et les prix d'adjudication ainsi que le produit global de la vente arrêté en toutes lettres. Ce procès-verbal a tous les effets d'un acte authentique et fait foi jusqu'à inscription de faux.

Il est perçu, en sus du prix, pour couvrir les frais de vente comprenant, notamment les droits d'enregistrement et de timbre du procès-verbal et les frais de publicité, une taxe forfaitaire dont le taux est fixé par arrêté du Ministre chargé des Domaines.

Un décompte établi à la suite du procès-verbal fait apparaître le produit brut de la vente, égal au montant total des prix d'adjudication majoré du montant de la taxe forfaitaire, le montant des frais exposés et le produit net de la vente égal à la différence entre le produit brut et le montant des frais. La recette de ce produit net au Bureau des Domaines fait l'objet d'une certification au pied du procès-verbal.

Un exemplaire du procès-verbal, accompagné des pièces justificatives et des frais de vente, est transmis au Trésor par le Receveur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre lors du versement de ses recettes mensuelles.

Article 36. - La vente du mobilier de l'Etat peut, à titre exceptionnel, être consentie à l'amiable sur soumission après avis de la Commission de contrôle des Opérations Domaniales. Les soumissions contenant notamment l'engagement des soumissionnaires de payer le prix et la taxe forfaitaire visés à l'article précédent, sont approuvées par le Ministre chargé des Domaines sur la proposition du Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre.

CHAPITRE 9. – CONSTAT DE MISE EN VALEUR

Article 37. - La Commission de Constat de Mise en Valeur, prévue par l'article 44 du Code du Domaine de l'Etat, est composée comme suit :

Président :

- le préfet ou son représentant ;

Membres :

- un représentant du Service de l'Urbanisme ou du Service de l'Agriculture ou les deux s'il y a lieu ;
- l'Inspecteur régional des Domaines ou son représentant.

La Commission se réunit sur la convocation de son président à la demande du receveur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre. Elle dresse procès-verbal de ses opérations. Ce procès-verbal contient la description des aménagements, constructions, installations et cultures réalisés conformément aux dispositions du contrat passé avec l'Etat, l'indication de leur valeur approximative et l'avis de la Commission sur le degré d'exécution des obligations imposées au preneur, au concessionnaire ou à l'acquéreur.

Si la mise en valeur imposée consiste en constructions soumises à autorisation, le procès-verbal indique également le numéro et la date de l'autorisation de construire et du certificat de conformité ou, le cas échéant, la non production de ces pièces.

CHAPITRE 10. – MESURES TRANSITOIRES

Article 38. - Les titres d'occupation visés au 1^{er} de l'article 59 du Code du Domaine de l'Etat sont :

- 1) le titre qualifié « permis d'habiter » délivré dans les régions autres que la région du Cap-Vert en conformité des dispositions des articles 54 à 64 bis de l'arrêté n°723/AD du 16 mars 1937 fixant les conditions d'aliénation, d'amodiation et d'exploitation des terres domaniales ainsi que leur affectation à des services publics ;
- 2) le titre qualifié également « permis d'habiter » délivré dans la région du Cap-Vert en conformité des articles 45 à 55 de l'arrêté n°2495 du 18 décembre 1937 ayant le même objet que le précédent ;
- 3) le titre qualifié « autorisation d'occupation » délivré à Dakar dans les lotissements de Médina, Bopp et Hann-Jardin en conformité des dispositions de l'arrêté n°1487 du 24 novembre 1934.

Article 39. - Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur du présent décret, sont titulaires de l'un des titres d'occupation visés à l'article 38 disposent d'un délai de deux (2) ans à compter de la même date pour demander à l'Administration de constater qu'elles ont réalisé sur le terrain qu'elles occupent une mise en valeur suffisante pour leur permettre d'obtenir la transformation de leur titre d'occupation en titre de propriété.

Article 40. - La demande de constat de mise en valeur doit être adressée au receveur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre avant l'expiration du délai fixé à l'article précédent. Le constat est effectué par la Commission prévue par l'article 44 du Code du Domaine de l'Etat. Les conditions de mise en valeur exigibles restent, suivant le cas, celles fixées par l'arrêté n°723/AD du 16 mars 1937, l'arrêté n°2495 du 18 décembre 1937 ou l'arrêté n°1487 bis du 24 novembre 1934.

Article 41. - En cas de mise en valeur jugée suffisante, l'attribution définitive en pleine propriété est prononcée par arrêté du Ministre chargé des Domaines aux conditions financières déterminées par les arrêtés visés à l'article 40.

Article 42. - Après l'expiration du délai fixé à l'article 39, il sera procédé au retrait des titres d'occupation visés à l'article 38 dont les titulaires n'auront pas réalisé une mise en valeur suffisante ou n'auront pas formulé une demande de constat de mise en valeur avant l'expiration dudit délai. Il sera délivré aux occupants intéressés remplissant les conditions fixées par les arrêtés visés à l'article 40, l'un des titres prévus par le Titre III du Code du Domaine de l'Etat.

Article 43. - Les titres d'occupation visés au 2^{ème} de l'article 59 du Code du Domaine de l'Etat sont :

- 1) le titre qualifié « autorisation d'occuper » délivré dans le lotissement de la zone A1 à Dakar, en conformité des dispositions de l'arrêté n°4701/S.D.E du 28 septembre 1949 concernant l'affectation et l'occupation dudit lotissement ;
- 2) le titre qualifié également « autorisation d'occuper » délivré dans le lotissement de Dagoudane Pikine à Dakar en conformité des dispositions de l'arrêté n°2352/S.D.E du 23 avril 1952 concernant l'affectation et l'occupation dudit lotissement ;
- 3) le titre qualifié « permis d'habiter » délivré dans le lotissement Dagoudane Pikine à Dakar, en conformité des dispositions de l'arrêté n°7304/M.F.A.E du 10 Juillet 1972 abrogeant l'arrêté n°2352/S.D.E du 23 avril 1952 précité et fixant les conditions d'attribution et d'occupation des parcelles dudit lotissement.

Article 44. -A compter de la date d'entrée en vigueur du présent décret, il sera procédé par tranches successives dans les lotissements de la zone A1 et de Dagoudane Pikine à Dakar, au retrait des titres d'occupations visés à l'article 43 et à la délivrance aux occupants intéressés ayant respecté les obligations qui leur étaient imposées par les arrêtés n°4701/S.D.E du 28 septembre 1949, n°2352/S.D.E du 28 avril 1952 et n°7304/M.F.A.E du 10 Juillet 1972 de l'un des titres prévus par le Titre III du Code du Domaine de l'Etat.

CHAPITRE 11. – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 45. - En application des dispositions de l'article 60 du Code du Domaine de l'Etat, les terrains dits de « Tound » à Dakar, régulièrement affectés conformément aux dispositions de l'arrêté du 4 mars 1926 prescrivant le lotissement desdits terrains, seront attribués définitivement en pleine propriété et gratuitement par arrêté du Ministre chargé des Domaines aux bénéficiaires d'une affectation qui en feront la demande.

Les terrains non affectés seront récupérés par l'Etat sans formalités ni frais.

Article 46. - Le taux du prélèvement au profit du budget de l'Etat pour frais d'administration et de perception prévu au dernier alinéa de l'article 58 du Code du Domaine de l'Etat est fixé comme suit :

- 1) vente de meubles autres que les fonds de commerce du prix principal ;
- 2) vente d'immeubles, de droits immobiliers et de fonds de commerce ;
 - sur la fraction du prix comprise entre 1 et 1.000.000 de francs : 2,25% ;
 - sur la fraction du prix comprise entre 1.000.001 et 3.000.000 de francs : 0,75% ;
 - sur la fraction du prix comprise entre 3.000.001 et 7.000.000 de francs : 0,40% ;

Article 47. - Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent décret et notamment l'arrêté du 4 mars 1926 prescrivant le lotissement des terrains de « Tound » à Dakar, l'arrêté n°723/A.D du 16 mars 1937 fixant les conditions d'aliénation, d'amodiation et d'exploitation des terres domaniales ainsi que leur affectation à des services publics, l'arrêté n°2495 du 18 décembre 1937 ayant le même objet que le précédent et applicable dans l'ancienne circonscription de Dakar et dépendances, l'arrêté n°4716/M.E.D.T du 10 Juin 1958 créant une Commission de Contrôle des Opérations Immobilières et l'arrêté n°7304/M.F.A.E – D.I.D du 10 juillet 1972 fixant les conditions d'attribution et d'occupation des parcelles du lotissement de Dagoudane Pikine, titre foncier n°3892/DG.

Article 48. - Le Ministre de l'Economie et des Finances est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel avec son annexe.

Fait à Dakar, le 21 mai 1981

Par le Président de la République
Abdou DIOUF

Le Premier ministre
Habib THIAM

Le Ministre de l'Economie et des Finance
Ousmane SECK

**Loi n°87-11 du 24 Février 1987 autorisant la vente de
terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en
zones urbaines**

Art. 1^{er}. – Est autorisée, en application des dispositions des articles 41 et 42 de la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du domaine de l'Etat, la vente aux attributaires ou occupants des terrains domaniaux destinés à l'habitation situés dans les centres urbains et compris dans les zones dotées d'un plan d'urbanisme approuvé ou résultant d'un lotissement approuvé par l'Administration.

Art. 2. – Les droits d'enregistrement et de formalités foncières exigibles sur les actes constatant la vente sont réduits de moitié.

Art. 3. – Les immeubles aliénés sous l'empire de la présente loi sont grevés d'une cause d'inaliénabilité volontaire pendant une période de cinq ans à compter de la date de délivrance des titres fonciers correspondants aux acquéreurs.

Toutefois, la radiation de cette clause avant l'expiration du délai fixé ci-dessus peut, sur la demande motivée de l'acquéreur, être autorisée par le Ministre chargé des Domaines après avis du Ministre chargé de l'Habitat. La radiation est de droit en cas de réalisation d'un crédit hypothécaire accordé par une banque ou un établissement financier pour la mise en valeur de l'immeuble aliéné.

Art. 4. – Les conditions particulières de la vente desdits terrains seront fixées par décret.

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

Fait à Dakar, le 24 Février 1987

Par le Président de la République
Abdou DIOUF

**Décret n°87-271 du 03 Mars 1987 portant application
de la loi n°87-11 du 24 Février 1987 autorisant la vente
de terrains domaniaux situés en zones urbaines
destinés à l'habitation**

Le Président de la République,
Vu la Constitution en ses articles 37 et 65 ;
Vu la loi n°76-66 du 02 Juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;
Vu la loi n°87-11 du 24 Février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines ;
Vu le décret n°81-557 du 21 Mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le domaine privé ;
La Cour suprême entendue en sa séance du 30 Janvier 1987 ;
Sur le rapport du Ministre de l'Economie et des Finances.

Décète :

Art. 1^{er}. – Les dispositions du présent décret déterminent les conditions particulières de l'aliénation des terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines dont la vente est autorisée par la loi n°87-11 du 24 février 1987 précitée.

Art. 2. – Les terrains domaniaux destinés à l'habitation en zones urbaines au sens de l'article 1^{er} de la loi n°87-11 du 24 Février 1987 sont :

- les terrains domaniaux attribués ou occupés en vertu de titres administratifs d'occupation provisoires qualifiés de « permis d'habiter », « autorisation d'occupation », « autorisation d'occuper », visés par l'article 59 du Code du Domaine l'Etat à l'exclusion des terrains ayant fait l'objet d'une demande de constat de mise en valeur en vue d'obtenir l'attribution définitive dans les formes et conditions fixées par le décret n°81-557 du 21 Mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat ;
- les terrains domaniaux attribués par voie de bail ordinaire, de bail emphytéotique ou ayant fait l'objet d'une concession du droit de superficie, dans les conditions fixées par les articles 38, 39 et 40 du Code du domaine de l'Etat ;
- les terrains domaniaux à bâtir réservés à l'habitation compris dans les zones dotées d'un plan d'urbanisation ou résultant d'un lotissement approuvés par l'autorité administrative.

Art. 3. – Les terrains visés à l'article précédent sont cédés moyennant un prix fixé par arrêté du Ministre chargé des Domaines aux attributaires ou occupants détenteurs de l'un des titres d'occupation ci-dessus qui sont à jour de leurs redevances, lorsque l'attribution ou l'occupation est assortie du paiement d'une redevance ou loyer et qui ne sont pas déchus de leurs droits avant la cession définitive.

Art. 4. – La demande de cession accompagnée du titre administratif d'occupation correspondant à l'un des modes d'amodiation prévus à l'article 2 est adressée au Receveur des Domaines territorialement compétent.

En outre, les héritiers d'une personne décédée devront fournir :

- un jugement d'hérédité ;
- un acte de partage définitif, le cas échéant ;
- une attestation de paiement ou de non exigibilité des demandes de mutation par décès délivrée par le Receveur de l'Enregistrement territorialement compétent.

Art. 5. – Dès réception et avant transmission du dossier de la demande au Directeur de l'Enregistrement des Domaines et du Timbre, le Receveur vérifie la concordance des renseignements contenus dans les pièces du dossier avec les énonciations des documents et registres du bureau. Il réclame, s'il y a lieu, les droits, redevances et taxes exigibles et transmet avec son avis et ses observations le dossier au directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre.

Art. 6. – Les dossiers des demandes classés par zones sont soumis à l'avis de la Commission de contrôle des opérations domaniales prévue à l'article 55 du Code du Domaine de l'Etat.

Les délibérations de la Commission prises en application de l'alinéa ci-dessus, sont approuvées par arrêté du Ministre chargé des Domaines après avis du Ministre chargé de l'urbanisme. L'arrêté fixe la liste des parcelles à céder, le prix de cession et les bénéficiaires.

Art. 7. – Les actes de cessions sont dressés par le Receveur des Domaines territorialement compétent dans les formes et conditions prévues par l'article 23 du Décret n°81-557 du 21 Mai 1981.

Dans ces actes, l'Etat est représenté par le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre. Desdits actes, pour être définitifs, doivent être approuvés par le Ministre chargé des domaines.

Art. 8. – Les ventes de terrains nus sont placées sous la condition résolutoire de construire, dans un délai de trois ans à compter de la date de l'approbation de l'acte, un immeuble à usage d'habitation conforme à la réglementation en matière d'habitat du secteur. Cette clause résolutoire est mentionnée sur le livre foncier lors de l'inscription de l'acte de vente.

Art. 9. – Le Ministre de l'Economie et le Ministre de l'urbanisme et de l'Habitat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel.

Fait à Dakar, le 03 Mars 1987

Par le Président de la République
Abdou DIOUF

Décret n°88-826 du 14 juin 1988 abrogeant et remplaçant certaines dispositions du décret n°87-271 du 03 mars 1987 portant application de la loi n°87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines

Le Président de la République,

Vu la Constitution et notamment ses articles 37 et 65 ;

Vu la loi n°76-66 du 02 Juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;

Vu la loi n°87-11 du 24 Février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines ;

Vu le décret n°81-557 du 21 Mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le domaine privé ;

La Cour suprême entendue en sa session du 30 Janvier 1987 ;

Sur le rapport du Ministre de l'Economie et des Finances ;

Décète :

Art. 1^{er}. – Les dispositions du présent décret déterminent les conditions particulières de l'aliénation des terrains domaniaux destinés à l'habitation en zones urbaines dont la vente est autorisée par la loi n°87-11 du 24 février 1987 précitée ;

Art. 2. – Les terrains domaniaux destinés à l'habitation en zones urbaines au sens de l'article premier de la loi n°87-11 du 24 Février 1987 sont :

- les terrains domaniaux attribués ou occupés en vertu de titres administratifs d'occupation provisoires qualifiés de « permis d'occuper », « autorisation d'occupation », « autorisation d'occuper », visés par l'article 59 du Code du Domaine de l'Etat à l'exclusion de terrains ayant fait l'objet d'une demande de constat de mise en valeur en vue d'obtenir l'attribution définitive dans les formes et conditions fixées par le décret n°81-557 du 21 Mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat ;
- les terrains domaniaux attribués par voie de bail ordinaire, de bail emphytéotique ou ayant fait l'objet d'une concession du droit de superficie, dans les conditions fixées par les articles 38, 39 et 40 du Code du Domaine de l'Etat ;
- ces terrains domaniaux doivent être compris dans les zones dotées d'un plan d'urbanisation ou dans un lotissement approuvés par l'autorité administrative.

Art. 3. – Les terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zones urbaines sont cédées moyennant un prix fixé par arrêté du Ministre chargé des Domaines aux attributaires ou occupants remplissant les conditions ci-après :

- a. être détenteur de l'un des titres d'occupation visée à l'article précédent ;
- b. être à jour de leurs redevances lorsque l'attribution ou l'occupation est assortie du paiement d'une redevance ou loyer ;
- c. avoir respecté l'obligation de mise en valeur insérée dans les clauses et conditions du titre d'occupation ;
- d. ne pas être déchu de leurs droits avant la cession définitive.

Art. 4. – Il est constitué pour chaque section rurale un dossier foncier dont la composition sera fixée par arrêté conjoint des Ministres des Finances, du Plan et du Développement et de l'Economie rurale. Ce dossier est tenu en triple exemplaire au siège du Comité rural dans les bureaux du Préfet ou, dans la région du Cap-Vert, ainsi que dans les villes de Saint-Louis et de Thiès, du Gouverneur et au bureau des domaines territorialement compétent.

CHAPITRE II : LE COMITE RURAL

Art. 5. – Le nombre des membres du Comité rural est fixé par le décret institutif de la section rurale. Le Comité peut comprendre :

1. un ou plusieurs représentants de chaque village de la section rurale désignés parmi et par l'assemblée des personnes légalement domiciliées dans la section rurale, s'y livrant à des activités rurales à titre principal et jouissant des droits électoraux ;
2. un ou plusieurs représentants du Conseil municipal ;

3. un ou plusieurs fonctionnaires ou agents de l'Etat désignés en raison de leurs fonctions ;
4. un ou plusieurs représentants de chaque coopérative agricole fonctionnant dans la section rurale désignés par l'assemblée générale de la ou des coopératives.

Le décret institutif détermine en fonction des réalités locales :

- la représentation ou non au sein du Comité rural des membres des deux dernières catégories ;
- le nombre de représentants de chaque catégorie ainsi que le nombre de représentants de chaque village et de chaque coopérative ;
- le nombre et la qualité des fonctionnaires ou agents de l'Etat devant faire partie du comité rural ;
- le lieu où siège le Comité rural qui donne son nom à la Section rurale.

Le Préfet, ou dans la région du Cap-Vert ainsi que dans les villes de Saint-Louis et de Thiès le Gouverneur, désigne en cas de besoin un fonctionnaire de sa circonscription comme conseiller technique du Comité.

Art. 6. – Le Comité rural est renouvelé par moitié tous les ans. Lors du premier renouvellement, les membres sortants seront désignés par tirage au sort.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux membres fonctionnaires ou agents de l'Etat et aux membres représentants du Conseil municipal.

Art. 7. – Le Comité rural est l'organe représentatif des intérêts des habitants de la Section rurale pour tout ce qui concerne l'utilisation du sol.

Il gère les terres du Domaine national sises dans le périmètre de la Section rurale sous le contrôle des autorités définies à l'article 3 ci-dessus.

Il est constitué sur tous projets de développement, d'aménagement ou de mise en valeur intéressant tout ou partie de la Section rurale, que ces projets entraînent ou non immatriculation au nom de l'Etat de certaines terres du Domaines national sises dans le périmètre de la Section rurale.

Il transmet ses avis, au Préfet, ou dans les régions du Cap-Vert, ainsi que dans les villes de Saint-Louis et de Thiès, au Gouverneur par l'intermédiaire du chef du C.E.R.

Art. 8. – Le Comité rural délibère sur les matières ci-après :

1. modalités d'exercice de tout droit d'usage pouvant s'exercer à l'intérieur de la Section rurale à l'exception des droits ci-après :
 - droits d'exploitation des mines et carrières qui seront réservées à l'Etat ;
 - droits de chasse et droits de pêche dont les modalités d'exercice sont fixés par décrets ;
 - exploitation commerciale de la végétation arborée ;
2. projets d'aménagement et d'équipement des périmètres affectés à l'habitation.

Les décisions du Comité rural ne sont exécutoires qu'après approbation du Gouverneur. A défaut de réponse dans le délai d'un mois de la réception par le Gouverneur, la décision est réputée approuvée. En cas de refus d'approbation, le Comité peut former un recours devant le Ministre du Plan et du Développement.

Art. 9. – Le Comité rural émet des vœux sur toutes les mesures réglementaires, qu'il juge utile de voir mettre en œuvre et qui sont nécessaire à l'intérieur de la Section rurale pour obtenir une judicieuse exploitation des ressources et une protection efficace des biens agraires de toute nature et, en particulier, dans les matières suivantes :

- plan général d'utilisation des terres en fonction des qualités agro-pédologiques des sols et des impératifs cultureux, notamment de l'assolement et des successions culturales ;

- le régime des jachères collectives et de leurs modalités de détail, de défrichement et d'incinération ;
- la protection et la lutte contre les déprédateurs ;
- le respect des espèces végétales arborées dites espèces protégées sur les terres de cultures ;
- les bans de semailles, de récoltes ou de cueillettes ;
- la pratique des feux de culture et la lutte contre les feux dévastateurs des herbages ;
- la nature et les modalités d'exécution des clôtures et les défenses limitant les fonds et protégeant les récoltes pendantes individuelles ou collectives ;
- les servitudes de passage ;
- le régime et la modalité d'accès et d'utilisation pour l'abreuvement des points d'eau de toute nature : puisards et puisards, mares et céanes et éventuellement plages d'abreuvoir sur les rives des eaux libres permanentes ou non ;
- la définition, la création, l'installation des chemins du bétail (drailles) à l'intérieur de la Section rurale ;
- l'organisation de l'exercice de la pêche dans les eaux continentales ;
- l'aménagement de l'exercice de lavaine pâture ;
- l'aménagement de l'exploitation de tous les produits végétaux de cueillette et d'une manière générale toute question intéressant collectivement tout ou partie de la population intéressée dans ses activités agraires et qui nécessite des dispositions réglementaires particulières pour la Section rurale.

Les vœux et les avis émis par le Comité sont transmis avec l'avis du C.E.R au Préfet ou, dans la région du Cap-Vert ainsi que dans les villes de Saint-Louis et de Thiès, au Gouverneur, lesquels peuvent prendre tous arrêtés nécessaires à la mise en œuvre desdits vœux et avis. Ces arrêtés sont transmis au Ministre compétent. Ils deviennent exécutoires deux mois après cette transmission, si dans ce délai, ils n'ont pas été annulés ou réformés.

En ce qui concerne la création des chemins du bétail constituant des voies à grande circulation permettant le passage des troupeaux transhumants ou l'acheminement du bétail de boucherie vers les centres de consommation ou les marchés, la compétence réglementaire définie à l'alinéa précédent appartient au Gouverneur.

Les infractions aux arrêtés pris en ces matières sont poursuivies et réprimées conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 10. – Le Comité rural se réunit au moins deux fois par an et chaque fois qu'il est nécessaire.

Il est convoqué par son président :

- soit à son initiative ;
- soit à la demande du Préfet, ou dans la région du Cap-Vert ainsi que dans les villes de Thiès et de Saint-Louis, du Gouverneur ou du chef de C.E.R ;
- soit à la demande de la majorité absolue des coopérateurs de la Section rurale.

Sous réserve des dispositions de l'article 19 dernier alinéa, les délibérations, vœux et avis sont adoptés à la majorité relative.

CHAPITRE III : LE PRESIDENT DU COMITE RURAL

Art. 11. – Le Président du comité rural est désigné pour trois ans par le Gouverneur, éventuellement sur proposition du Préfet, après avis du C.E.R et du Comité départemental de développement ou dans la région du Cap-Vert ainsi que les villes de Saint-Louis et de Thiès du comité régional de développement, parmi les membres du Comité rural à l'exception des fonctionnaires ou agents de l'Etat et des représentants du Conseil municipal.

Il peut être destitué dans les formes prévues pour sa désignation, pour faute grave, après enquête effectuée à la demande du Gouverneur.

Art. 12. – Le Président du Comité rural administre le patrimoine foncier confié à la gestion du Comité rural conformément aux dispositions de la réglementation générale, régionale ou locale et aux délibérations du Comité rural. Il transmet les délibérations et avis du Comité rural au chef du C.E.R qui les transmet au Préfet, ou dans la région du Cap-Vert ainsi que dans les villes de Thiès et de Saint-Louis, au Gouverneur.

Art. 13. – Le Président du Comité rural est chargé de l'exécution des règlements visés à l'article 9 ci-dessus et des délibérations du Comité rural dont il est le représentant.

Il effectue les terres du Domaine national, dans les conditions prévues au chapitre suivant, prononce le cas échéant la désaffectation de ces terres, contrôle l'exercice de tout droit d'usage et autorise l'installation de campements ou de constructions, sous réserve des autorisations prévues par le Code de l'urbanisme.

Les décisions prévues au présent article sont prises sur avis conforme du Comité rural.

Art. 14. – Le Président du Comité rural soumet pour avis au Comité rural les projets de développement, d'aménagement ou de mise en valeur intéressant tout ou partie de la Section rurale.

Art. 15. – Les décisions prévues à l'article 13 deviennent exécutoires un mois après leur dépôt et leur affichage dans les bureaux du Préfet, ou dans la région du Cap-Vert ainsi que dans les villes de Thiès et de Saint-Louis, au Gouverneur si dans ce délai, lesdites autorités ne les ont pas annulées ou réformées, soit d'office, soit sur recours d'un intéressé.

CHAPITRE IV : AFFECTATION, TRANSFERT D'AFFECTATION ET DESAFFECTATION DES TERRES

Art. 16. – L'affectation, le transfert d'affectation et la désaffectation des terres sont prononcés conformément aux règles posées par le chapitre IV du titre premier du décret n°64-573 du 30 Juillet 1964, le Comité rural étant substitué au Conseil rural et la résidence dans la commune substituée à la résidence dans le terroir.

TITRE II : AUTRES TERRES

Art. 17. – Les terres du domaine national situées dans les zones urbaines autres que celles regroupées en sections rurales peuvent faire l'objet de permis d'exploiter.

Art. 18. – Le permis d'exploiter est délivré de plein droit aux personnes domiciliées sur le territoire de la commune qui exploitaient personnellement à des fins agricoles des terres visées à l'article 17 à la date d'entrée en vigueur de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 et n'ont pas cessé d'exploiter personnellement depuis cette date.

Art. 19. – A défaut d'exploitant remplissant les conditions prévues à l'article précédent ou en cas de retrait d'un permis antérieur, le permis d'exploiter peut être accordé à toute personne de nationalité sénégalaise domiciliée dans la commune qui en fait la demande et s'engage à exploiter personnellement à des fins agricoles la parcelle de terre considérée.

Art. 20. – Le permis d'exploiter est personnel et ne peut faire l'objet d'aucune transaction à titre gratuit ou onéreux.

Art. 21. – Le permis d'exploiter est accordé par le Préfet, ou dans la région du Cap-Vert ainsi que dans les villes de Thiès et de Saint-Louis, par le Gouverneur, après avis d'une commission composée comme suit :

- le Préfet (ou Gouverneur) ou son représentant : Président ;

- trois membres du Conseil municipal désignés par le Conseil ;
- le receveur des domaines ou son représentant ;
- l'inspecteur régional de l'agriculture ou son représentant ;
- l'inspecteur régional de l'élevage ou son représentant ;
- le représentant du Ministre chargé de l'urbanisme ;
- le représentant du Service de l'animation ;
- deux exploitants agricoles domiciliés dans la commune, désignés par le Préfet (ou le Gouverneur) le cas échéant sur proposition des organisations les plus représentatives (coopératives, ou regroupement d'exploitants).

Art. 22. – Le permis d'exploiter devient caduc au décès du bénéficiaire ou en cas d'immatriculation au nom de l'Etat des terrains qu'il concerne. Il peut être retiré par le Préfet ou par le Gouverneur, selon le cas :

- soit à la demande du bénéficiaire ;
- soit si le bénéficiaire cesse d'avoir sa résidence principale dans la commune ou s'il cesse d'exploiter personnellement ;
- soit, après avis de la commission prévue à l'article précédent, un an après une mise en demeure restée sans effet pour insuffisance d'exploitation résultant notamment du mauvais entretien ou inobservation de la réglementation.

En outre, les permis d'exploiter autres que ceux visés à l'article 18 peuvent être retirés par le Préfet ou le Gouverneur si la parcelle concernée est nécessaire pour la réalisation de travaux ou l'implantation d'installations présentant un intérêt général, notamment en vue de l'équipement collectif ou de l'urbanisation du quartier considéré.

Art. 23. – En cas de décès du bénéficiaire d'un permis d'exploiter, ses héritiers ont priorité pour l'attribution d'un nouveau permis si celle-ci est envisagée, dans les limites de leur capacité d'exploitation personnelle.

Art. 24. – Lorsqu'un nouveau permis est délivré pour une parcelle qui avait fait précédemment l'objet d'un permis devenu caduc ou retiré, le bénéficiaire du nouveau permis est tenu de verser à son prédécesseur ou à ses héritiers une indemnité égale à la valeur des améliorations apportées à l'immeuble et, le cas échéant, des récoltes pendantes, estimées au jour où le nouveau permis accordé.

Il en est de même dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article 22, si la parcelle est mise à la disposition d'une personne autre qu'une collectivité.

Art. 25. – Les personnes visées par l'article 18 disposent d'un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur du présent décret pour solliciter la délivrance d'un permis d'exploiter.

Passé ce délai, toute personne exploitant des terres du domaine national situées dans les zones urbaines autres que celles regroupées en sections rurales, sans être titulaires d'un permis d'exploiter, sera considérée comme un occupant sans titre et pourra être évincée sans indemnité.

Art. 26. - Toute construction sur les terres visées au présent titre est interdite, sauf autorisation de l'autorité compétente, pour les besoins de l'exploitation. Les constructions ainsi autorisées ne donnent pas lieu à indemnisation de la part de l'Administration, en cas de retrait du permis d'exploiter.

TITRE III : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 27. – Les terres visées au présent décret peuvent être immatriculées au nom de l'Etat sans déclaration d'utilité publique préalable. L'immatriculation est poursuivie selon les règles prévues aux articles 36 à 38 du décret n°64-573 du 30 Juillet 1964. Les terrains ainsi immatriculés peuvent

être immédiatement cédés par l'Etat à des tiers en vue de l'urbanisation ou de la réalisation d'équipement collectifs.

Art. 28. – Le Ministre du Plan et du Développement, le Ministre des Finances, le Ministre de l'Economie Rurale, le Ministre de l'Intérieur et le Ministre des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel.

Fait à Dakar, le 14 juin 1988

Par le Président de la République
Abdou DIOUF

**Loi n°94-64 du 22 Août 1994 autorisant la vente de
terrains domaniaux à usage industriel ou commercial**

Art. 1^{er}. – Est autorisée, en application des dispositions des articles 41 et 42 de la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du domaine de l’Etat, la vente des terrains domaniaux à usage industriel ou commercial dans le respect des plans d’urbanisme ou de lotissements approuvés.

Art. 2. – Les conditions particulières de la vente desdits terrains sont fixées par décret.

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

Fait à Dakar, le 22 Août 1994

Par le Président de la République
Abdou DIOUF

Le Premier Ministre
Habib THIAM

**Décret n°95-737 du 31 Juillet 1995 portant application
de la loi n°94-64 du 22 Août 1994 autorisant la vente
de terrains domaniaux à usage industriel et
commercial**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution en ses articles 37 et 65 ;

Vu la loi n°76-66 du 02 Juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;

Vu la loi n°88-05 du 20 Juin 1988 portant Code de l'Urbanisme ;

Vu la loi n°94-64 du 22 Août 1994 autorisant la vente de terrains domaniaux à usage industriel et commercial ;

Vu le décret n°81-557 du 21 Mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le domaine privé ;

Sur le rapport du Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan.

DECRETE :

Article premier. - Les dispositions du présent décret déterminent les conditions particulières de l'aliénation des terrains domaniaux dont la vente est autorisée par la loi n°94-64 du 22 Août 1994.

Article 2. - Les terrains domaniaux dont la vente est autorisée par la loi susvisée sont :

- les terrains domaniaux attribuée par voie de permis ou d'autorisation d'occuper, de bail ordinaire, de bail emphytéotique ou ayant fait l'objet d'une concession du droit de superficie dans les conditions fixées par les articles 38, 39 et 40 du Code du Domaine de l'Etat ;
- les terrains domaniaux à bâtir réservés à l'industrie ou au commerce.

Les terrains domaniaux doivent être compris dans les zones dotées d'un plan d'urbanisme ou dans un lotissement approuvé par l'autorité administrative.

Article 3. - Les terrains domaniaux visés à l'article précédent sont cédés, moyennant un prix fixé par arrêté du Ministre chargé des Domaines, aux attributaires ou personnes remplissant les conditions ci-après :

- a) en ce qui concerne les terrains attribués ou occupés en vertu de permis ou d'autorisation d'occuper, de baux ou de concession de droit de superficie ;
 - être détenteur de l'un des titres d'occupation visés à l'article précédent ;
 - être à jour des redevances lorsque l'attribution ou l'occupation est assortie du paiement d'une redevance ou d'un loyer ;
 - ne pas être déchu de leurs droits avant la cession définitive ;
- b) en ce qui concerne les terrains à bâtir ;
 - formuler une demande écrite accompagnée d'une notice faisant connaître la nature du projet, le programme d'investissement, la ou les sources de financement et les délais de réalisation du projet ;
 - fournir un extrait de plan délivré par la Direction du Cadastre indiquant la localisation, la situation foncière et la superficie graphique du terrain.

Article 4. - La demande de cession accompagnée du titre administratif correspondant à l'un des modes d'amodiation prévus à l'article 2 ou du dossier prévu au paragraphe b de l'article 3 est adressée au receveur des Domaines territorialement compétent.

En outre, les héritiers d'une personne décédée qui poursuivent l'exploitation du fonds d'industrie ou de commerce doivent fournir :

- un jugement d'hérédité ;
- un acte de partage définitif, le cas échéant ;
- une attestation de paiement ou de non exigibilité des droits de mutation par décès délivrée par le receveur des l'Enregistrement territorialement compétent.

Article 5. - Avant transmission du dossier de la demande au Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre, le receveur vérifie la concordance des renseignements contenus dans les pièces du dossier avec les énonciations des documents et registres du bureau. Il réclame, s'il y a

lieu, les droits, redevances et taxes exigibles et transmet, avec son avis et ses observations, le dossier au Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre.

Article 6. - Les dossiers des demandes, classés par zone, sont soumis à l'avis de la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales prévue à l'article 55 du Code du Domaine de l'Etat.

Article 7. - Les actes de cession sont dressés par le receveur des Domaines territorialement compétent dans les formes et conditions prévues par l'article 23 du décret n°81-557 du 21 mai 1981.

Dans ces actes, l'Etat est représenté par le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre. Lesdits actes, pour être définitifs, doivent être approuvés par le Ministre chargé des Domaines.

Article 8. - Le concessionnaire d'un terrain domanial ne peut le céder de gré que, lorsqu'il y a réalisé des constructions, aménagements et installations de nature industrielle ou commerciale occupant plus de 60% de la contenance dudit terrain.

Article 9. - Le Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan et le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 31 Juillet 1995

Par le Président de la République
Abdou DIOUF

Le Premier Ministre
Habib THIAM

**Loi n°95-12 du 07 Avril 1995 autorisant la vente du
domaine privé immobilier bâti de l'Etat à usage
d'hôtels ou de réceptifs touristiques et de ses
dépendances**

Art. 1^{er}. – Est autorisée, en application des dispositions de l'article 42 de la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du domaine de l'Etat, la vente du domaine privé immobilier bâti de l'Etat à usage d'hôtels ou de réceptifs touristiques et de ses dépendances.

Art. 2. – Les conditions particulières de la vente seront fixées par décret.

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

Fait à Dakar, le 07 Avril 1995

Par le Président de la République
Abdou DIOUF

Le Premier Ministre
Habib THIAM

**Loi n°74-20 du 24 juin 1974 portant classement du
réseau routier national et fixant le régime domanial de
ce réseau**

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du vendredi 07 juin 1974 ;
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Article premier : La présente loi concerne les voies de communication routières existantes ou à créer formant le réseau routier national.

Elle ne s'applique ni aux autoroutes, ni aux voies urbaines et routes non classées soumises, sauf exception prévue à l'article 5, paragraphe d) ci-dessous, aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article 2 : Il existe deux catégories de routes :

- les routes classées ; et,
- les routes non classées.

Article 3 : Une route est dite classée si elle a fait l'objet d'un acte administratif de classement pris dans les formes réglementaires, soit préalablement à sa construction, soit postérieurement.

Cet acte a pour effet :

- a) de ranger la route en question dans une des classes définies à l'article 5 de la présente loi et de la soumettre désormais au statut administratif et financier de ladite classe ;
- b) d'incorporer au domaine public routier le sol des emprises de la route et de créer éventuellement des servitudes de voirie sur les terrains situés en bordure.

Article 4 : Une route est dite non classée si elle n'a fait l'objet d'aucun acte de classement, c'est-à-dire si son utilisation comme voie de communication résulte seulement d'un usage ou d'un état de fait. Cet usage ou cet état de fait n'emporte pas l'incorporation du sol de la route au domaine public routier. Par contre, toutes les règles de police relatives à la circulation routière et, en général, toutes les mesures destinées à assurer la sécurité des personnes sont applicables aussi bien sur les routes non classées que sur les routes classées.

Une route non classée peut faire l'objet d'une inscription au répertoire général des voies de communication ouvert au Ministère des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports. Cette inscription ne préjuge en rien le futur classement de ladite voie.

Article 5 : Les routes classées sont réparties en quatre (4) classes :

- a) *Routes nationales* : les routes nationales sont des routes destinées à assurer les liaisons à grandes distances entre plusieurs régions ou entre ces régions et les Etats ou pays limitrophes.
- b) *Routes départementales* : ce sont des routes qui relient entre eux les départements d'une région ou qui assurent des liaisons inter régionales.
- c) *Routes départementales* : ce sont des routes qui assurent la desserte d'un département.
- d) *Voiries urbaines de grande circulation* : ce sont des artères à grande circulation ou des voies assurant des liaisons rapides à l'intérieur d'une ville.

Article 6 : Le classement d'une route dans l'une des quatre classes prévues à l'article 5 est décidé par décret sur le rapport conjoint du Ministre chargé des travaux publics, du Ministre chargé des Finances, lorsque la route ou section de route à classer a une longueur égale ou supérieure à 50 kilomètres.

Article 7 : Le déclassement et, le cas, échéant, l'incorporation dans une voie autre que du réseau national d'une route ou d'une section de route sont prononcés par décret quand la route ou section de route à déclasser a une longueur égale ou supérieure à 50 kilomètres.

Ils sont prononcés par arrêté lorsque la route, section de route ou artère à déclasser à moins de 50 kilomètres.

Les portions du domaine public routier déclassées à la suite de redressement ou d'élargissement d'une voie rentrent dans le domaine public de l'Etat et leur aliénation est soumise aux conditions ordinaires d'aliénation des terrains domaniaux.

Article 8 : Le classement d'une route ou son reclassement à la catégorie supérieure ne peut être prononcé que dans la mesure où les dépenses d'entretien ont été prévues par la loi de finances de l'année où intervient le classement ou le reclassement.

Article 9 : Les dépenses relatives à la construction, à l'aménagement et à l'entretien du réseau classé sont à la charge du budget de l'Etat ou sont supportées par les fonds spéciaux créés à cet effet.

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES

Article 10 : La gestion du domaine public affecté aux routes classées est confiée au Ministre des Travaux publics.

Sous réserve des arrêtés du Ministre chargé des Travaux publics portant autorisation d'occuper temporairement le domaine public routier ou délivrance de permission de voirie ou d'alignement individuel, aucune construction, aucun ouvrage, aucune implantation ou installation de quelque nature que ce soit ne pourra être établie à l'intérieur des emprises des routes classées.

Article 11 : Tout acte de classement doit être accompagné d'un dossier précisant à l'aide de dessins et de plans :

- a) le tracé de la route avec indication du kilométrage ;
- b) le profil en travers type de chaque section ;
- c) l'emprise réservée ;
- d) éventuellement un plan d'alignement.

Article 12 : Un plan d'alignement ne peut être dressé qu'en exécution d'un acte de classement auquel il doit faire référence.

Article 13 : L'établissement d'un plan d'alignement total ou partiel est obligatoire s'il est nécessaire d'avoir recours à des expropriations pour construire et rectifier une route.

Article 14 : Le mode d'établissement ou d'approbation des plans d'alignement, la nature et l'étendue des servitudes qui pourront être créées en conséquence, feront l'objet d'un décret spécial.

Article 15 : La portion de route classée traversant une agglomération fait partie intégrante de cette route et reste soumise au même statut. Lorsqu'il existe des plans de lotissement ou d'alignement des centres traversés par une route classée, la portion de cette dernière située à l'intérieur de chaque quartier devra être rattachée aux plans correspondants.

Article 16 : Lorsque, pour l'ouverture, le redressement ou l'élargissement d'une route classée, il sera nécessaire de recourir à l'expropriation de terrains nus, bâtis, cultivés ou plantés, il y sera procédé conformément à la législation applicable en la matière.

Article 17 : Sans préjudice de la compétence reconnue à cet effet à d'autres fonctionnaires et agents par les lois et règlements en vigueur, les infractions à la conservation du domaine public affecté à la voirie classée sont constatées par les agents assermentés du Ministère des Travaux publics qui sont chargés de dresser les procès-verbaux concernant les infractions.

Article 18 : Quel que soit le temps écoulé depuis l'infraction, la juridiction saisie peut condamner à la réparation de l'atteinte portée au domaine public routier et, notamment, à l'enlèvement des ouvrages faits. Les personnes condamnées supportent les frais et dépens de l'instance, ainsi que les frais des mesures provisoires et urgentes que l'administration a pu être amenée à prendre.

Article 19 : des décrets fixeront les modalités d'application de la présente loi.

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

Fait à Dakar, le 24 juin 1974

Par le Président de la République :
Léopold Sédar SENHOR

**Décret n°74-718 du 19 juillet 1974 relatif au
classement du réseau national**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la constitution notamment en ses articles 37 et 65 ;

Vu la loi n°74-20 du 24 juin 1974 portant classement du réseau routier national et fixant le régime domanial de ce réseau ;

La Cour Suprême entendue en sa séance du 16 novembre 1975 ;

Sur le rapport conjoint du Ministre des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre des Finances et des Affaires économiques.

DECRETE :

Article premier : Sont classées « routes nationales », les voies citées en annexe I ;

Article 2 : Sont classées « routes régionales » les voies citées en annexe 2 ;

Article 3 : Sont classées « routes départementales » les voies citées en annexe 3 ;

Article 4 : Sont classées « voies urbaines de grande circulation » les voies citées en annexe 4;

Article 5 : En dehors des agglomérations, les largeurs d'emprise des routes nationales, régionales et départementales sont fixées comme suit :

- routes nationales : 40 mètres ;
- routes régionales : 30 mètres ;
- routes départementales : 20 mètres.

Article 6 : A l'intérieur des agglomérations, les routes nationales, régionales et départementales conservent les mêmes emprises que celles définies à l'article 5 ci-dessus sauf dispositions spéciales prévues aux plans d'alignement ou plans directeurs propres à chacune des villes intéressées.

Article 7 : Les limites d'emprises des voies urbaines de grande circulation sont fixées par les plans d'urbanisme des villes intéressées ou à défaut par l'acte de classement prévu aux articles 6 et 7 de la loi n°74-20 du 24 juin 1974.

Article 8 : Le Ministre des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports, le Ministre de l'Intérieur et le Ministre des Finances et des Affaires économiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié avec ses annexes au Journal Officiel.

Fait à Dakar, le 19 juillet 1974

Par le Président de la République,
Léopold Sédar SENHOR

Le Premier Ministre,
Abdou DIOUF

Le Ministre des Travaux publics, de l'Urbanisme et des Transports
Diaraf DIOUF

Le Ministre de l'Intérieur,
Jean COLLIN

Le Ministre des Finances et des Affaires économiques
Babacar BA

ANNEXE n°1

Sont classées routes nationales, les voies ci-après :

Numéro de classement	Itinéraire
N.1	Dakar-Nayé vers le Mali ; Depuis la place de l'Indépendance, en passant par les allées Canard, le prolongement des allées Canard, l'avenue de l'Arsenal, l'ancienne route de Rufisque – Rufisque – Diam – Niayes -
N.2	Mbour – Kaolack – Tambacounda–Goudiry - Nayé-Nayé (sur la Féléme)
N.2 bis	Diam – Niayes – Thiès-Saint-Louis– Dagana -
N.3	Ourossogui-Bakel N°2 (PK- 93,737 de Saint-Louis) – Rosso
N.4	vers Mauritanie Thiès – Diourbel – Touba – Dahra –
N.5	Linguère Ourossogui – Matam Diourbel – gossas – Kaolack – Nioro du rip
N.6	(Gambie) Ziguinchor Kaolack (N°4) – Sokone –Karrang –
N.7	(vers Bathurs) Séléty – Diouloulou – Baïla – Bignona croisement n°4 Ziguinchor – Tanaff – Kolda – Kounkané Vélingara – Croisement n°7 (PK – 5 Tambacounda) Naval – Ogo – Fété-Bowé – Tambacounda Diéoundiala – Mako – Kédougou

ANNEXE n°2

Sont classées routes régionales, les voies ci-après :

Numéro de classement	Itinéraire
R.10	Rufisque – Sangalkam – Bambilor –
R.20	M'Bayack.
R.21	Ziguinchor – Oussouye – Diembering.
R.22	Croisement n°4 – Marsassoum (bac) – Sédhiou –DjendéDianahMalary – Kolda. Croisement n°4 – Kandiadiou – Diaroumé –
R.23	Djendé.
R.30	Croisement R.22 – Sitaba. Tiougoune (la mer) – Lompoul – Kébémér –

R.31	Sagata – Darou Mousty – Touba.
R.32	Louga – Ouarack – N'DoyèneDakhar.
R.40	Bambey – Baba garage – Mékhé.
R.42	Podor – Guédé – N'Dioum – Cascas – Saldé – N'Goui.
R.60	Oréfondé – Diorbivol – Croisement R.42.
R.61	Kaédi – Matam – Orndoldé – Semmé.
R.70	Kaffrine – Diarhe – M'Bar – Colobane – Tip – M'Backé.
R.70 bis	Foundiougne (bac) – Fatick – Niakhar – Bambey Croisement D.700 (M'Bayack) – Notto – M'Boro. Croisement D.702 – Darou.

ANNEXE n°3

Sont classées routes départementales, les voies ci-après :

Numéro de classement	Itinéraire
	<i>A. -Région du cap-Vert</i>
D.100	La route de Cambéréne, depuis la nationale n°1 jusqu'au village de Cambéréne. La Route des Niayes, depuis la route de Cambéréne jusqu'à Rufisque par Pikine - Yeumbeul – Malika.
102	La route de Thiaroye sur mer, de la RN n°1 à Thiaroye sur mer.
103	La route de Thiaroye Gare, de la RN n°1 à la route des Niayes.
104	La route de grand M'Bao, de la RN n°1 à Grand M'Bao.
105	La route de Rufisque – Bargny par la SOCOCIM et le Camp du Génie de la RN n°1 à la RN n°1.
106	La route de l'Ecole William Ponty, de la RN n°2 à l'école.
	<i>B. – Région de Casamance</i>
D.200	Bignona – Bagaya – Tendouck – thionk-Essil – Tiobon – Kartiack – Kagnobon – Diégoune
201	– Tindième.
202	Tendouck – Pakao – Diégoune.
202	Pakao – Balingor.
203	Thionk-Essil–Kagnobon.
204	Tendouck – Bagaye.
205	Kafountine - Badjikaeri – Diouloulou. Séléty – Néma – Djibidione – Kagnarou –

206	Bignona Carrefour n°4.
207	Silinki – Mararm – Diokadou – Carrefour
208	D.206.
D.209	Kagnarou – Sindian – Diokadou.
210	Tangori – Mandouar – Koubanao.
211	Tobor – Bagaga – Guérina – Carrefour n°4.
212	Tobor – Koubanao – Balankine – Diéba.
213	Youtout – Efoki – Carrefour R.20. Oussouye – Loudia – Elinkine.
214	Djiromayte – Mlomp – Kagnout – Carrefour
215	D. 213.
216	Oussouye – Mlomp. Brin – Séléki – Kamobeul.
217	Boutoute – Carrefour n°6 – Bambadinka –
218	Boutoupa. Singuère – Carrefour n°6.
219	Marsassoum – Djibadir – Singhère –
220	Bambali - Sédhiou.
221	Kolda – Soulabali – Pata.
222	Bantankountouyel – SaréN’Diaye. Carrefour n°6 – Salikénié – Coumbakara –
223	Ouassidou – Baroumba – Linnkering – Carrefour D.223.
224	Kolda – SaréDikel – Fafakourou – Médina Yoro Foula. Carrefour n°6 (SinthiouBouldé) – MédinaGounasse – Frontière de Guinée (versSambailo) – Vélingara – Badiara.
D.300	<i>C. – Région de Diourbel</i>
301	Carrefour n°3 (Linguère) – Doundodji –
302	Yang Yang – Mbeuleukhé. Louga (Carrefour n°2) – Léona – Potou (la mer).
303	
304	Louga (Carrefour n°31) – N’Guermalai –
305	KeurMomarSarr – N’Guinth.
306	Louga – M’Bédiène.
307	Linguère – Barkédji – Carrefour n°3.
308	Diourbel – N’Dindy
309	Bambey – Gaouane – Gad.
330	Bambey – Lambaye – Keur Samba Kâne. Kaël – Carrefour n°60. Ouarrack – Coki – Dahra. Bretelle de N’Doulo.
D.400	<i>D. – Région du Fleuve</i>
401	
402	
403	Gandiole – Carrefour n°2.
404	DakharBango – Carrefour n°2. N’Diayéne – Guia (bac) – Carrefour R.40. Thilogne – Silla (Carrefour R.42). KeurMomarSarr – Gamkette – Foss – Carrefour n°2.

D.500	<i>E. – Région du Sénégal oriental</i>
501	Koumpentoum – Kissan – Silamé – Maka – Fadiacounda – Siné – Nétéboulou – Carrefour n°2.
502	Wassadougou (Carrefour n°7) – Tabadian – Damantan – Dalaba – Frontière de GuinéeversSambaïlo.
503	Carrefour n°7 (ToubéréBofa) – Boké – Bala
504	– DembaKoli – Gouta – BoutougouFara –
505	Brassam – Kossanto – Missira. Goudiry – Dakaba – Koussané – Lombi – Doundé.
506	Sénoudébou – Nayé. Bakel – Ololdou – Sohol – Goudiry –
507	Goudiry – Diélomi – DembaKoli – Dianah – Gamon–Dienoudiale 7.
508	Carrefour n°1 (Séoudji) – Koussané –
509	Dinndoudi – Dalafi – Bokolako.
510	Carrefour n°2 (PK-8 de Bakel) – Golmi – Sébou – Carrefour n°2 (PK-11 de Nayé). Saraya – Missira – Saïsoutou (Frontière du Mali).
511	Saraya – Dalafinn (Frontière du Mali).
512	SatadougouBafé – Nafadji – Saraya – Bindou – Samékouta (bac) –Kédougou – Bandafassi
513	– Ibel – Salémata – Ebarak (Frontière de
514	Guinée) vers Younkounkoun.
D.515	Nafadji (Carrefour D.509) – Bar Salam. Toukakouta – Fongolimbi – Vélingara –
516	Carrefour D.509 (Samé-kouta). Koussané – Touboura – Sansandé. Tambacounda – Noumayel – Goumbeyel –
517	Diar. KotiariNaoulé – Kaora – Goumbeyel.
518	Goumbeyel (Carrefour D.512) –Kagnoubé.
519	Missira – Niaoulé – Vélingara – Leguel – Maïna - Kagnoubé – Simbani – Bafoulou –
520	Hamdalaye – Bira – Koura – Niaoulé – Nétéboulou. SinthiouMalème (carrefour n°1) – Démou – Saré-Dédi – Kérouané – Saré-Diaméré – Carrefour D.500. Maka – Koussanar – Koulouba –
521	KoutiaGaïdi –
522	Koulia Ba – Koumpentoum.
523	Maka – Koussalan – MalémeNiani – Koutia –Gaïdi – Lofé – Payer – Sil – Koumpentoum. Simalé – Sao – Pakéba – Sandikéring - Dioutabassi. Kountouata (Carrefour D. 500) Bracounda –
D.600	Gallo-Kayé-Sali. Koumpentoum – Diam-Diam.

602	Koussanar – N’Doga – Carrefour D.500. Carrefour D. 509 (Bandafassi) (Frontière de Guinée).
603	
604	F. - <i>Région du Sine-Saloum</i>
605	Kavil (n°4) – Keur Madiabel – Wack
606	N’Gouna – Koutango. Kaffrine – Sinthiou – Wanar – Nioro du Rip
607	– Saboya – Koutango – Pakala – Toubacouta
607 bis	– Missirah. Carrefour n°1 (Fatick) Diakhao – Diourbel.
608	Foundiougne – GaniCherif – Dhilor – Passy – Keur Madiabel.
609	Birkelane – Gorla – Tiaré – Carrefour n°4.
609 bis	Kaffrine – N’Ganda – Passy – N’Gayène –
610	MédinaSaback – Carrefour n°4.
611	Diarhao–M’Bégué – Khelkome – Gassane. MakaGoui – Sali-Koungheul – Touba – Lours – RiboEscale. Lours – Guente-Paté. DelbiMalèmeHodar – PatéTiangaye – Delbi
D. 700	– Malème.
701	Kaffrine – Delbi – Kounar – Diobène. Kounar – DioumGuent.
702	Gossas – M’Bar.
703	Kahone – Guinguinéo – M’Bos – Tiom.
704	G. <i>Région de Thiès</i>
705	Kayar – M’Bayack (Carrefour n°2). Noto – Mont-Rolland – Thiès – Kissae-
706	Sindia – Popenguine. Tivaouane – M’Boro – M’Boro sur mer.
707	Fass-Boye – Darou Fal – Sine-Mécké –
708	Pékesse – Tilmakha – Darou-Marnane.
709	Tilmakha – Baba-Garage – Keur Samba
710	Kane – Touba-Toul – Khombole – Diaganiao
711	– Sandiara. M’Bour – Joal – N’Dianda – N’Guéniène – Sandiara. Thiès – Notto – Tassette –Tène-Toubab – M’Bour – Carrefour n°1. N’Guékokh – N’Garring – N’Gaparou – Somone. Pout – Keur Matar Gaye – N’Dame. Carrefour n°3 – Goudiane – Diack (carrière). Thiès – Fandène – Touba-Toul. Fissel – N’Diaganiao – Diéling – Carrefour D. 706 (Pout-Diack).

ANNEXE n°4

Sont classées voies urbaines de grande circulation (V.U.), les routes ci-après :

Numéro de classement	Itinéraire
	I. – <i>Région du Cap-Vert</i>
	A. <i>Pour Dakar</i>
V.U. 100	La route de la Corniche, depuis le Boulevard de la Libération jusqu'à l'Aéroport de Yoff, par l'itinéraire suivant :
R.22	a) Corniche-Est : du Boulevard de la Libération au Cap-Manuel.
517	b) Corniche-Ouest : du Cap-Manuel au virage de N'Gor, par l'Avenue Pasteur jusqu'à l'intersection avec l'Avenue Borgnis-Desbordes,
518	l'Avenue Borgnis-Desbordes,
519	l'Avenue Franklin-Roosevelt jusqu'à l'intersection avec l'Avenue de la République. Le Rond point des Madeleines, Fann-Ouakam plage (par le bord de la mer), le dépôt militaire des Mamelles, le carrefour des Almadies, le carrefour du village de N'Gor.
520	
V.U. 101	c) Corniche-Nord : du carrefour du village de N'Gor à la limite d'emprise de l'aéroport, y compris les voies de desserte et parkings de l'hôtel de la plage de N'Gor.
Bis	Avenue Roume, depuis la plage de l'Indépendance et l'Avenue Courbet jusqu'à l'avenue Franklin-Roosevelt.
V.U. 102	Boulevard de la République (depuis le palais présidentiel jusqu'à l'avenue Franklin-Roosevelt).
V.U.103	L'avenue de Barachois depuis le boulevard de la Libération, l'Avenue Albert-Sarrault, la place de l'Indépendance, l'avenue Xilliam-Ponty, l'avenue André-Peytavin jusqu'au
V.U.104	Rond point des Madeleines.
V.U.105	Le boulevard Pinet-laprade, l'avenue Faidherbe.
V.U.106	Le boulevard de la Libération et l'avenue Balley.
V.U.107	L'avenue Felix-Eboué, de la route des hydrocarbures au carrefour Cynos.
	L'avenue El Hadj Malick SY, du carrefour

V.U.108	Cynros à la Corniche Ouest. Le boulevard de la Gueule-Tapée, de la rue 34 à la Corniche Ouest.
V.U.109	La route des Grands Moulins de l'avenue Félix-Eboué à la route nationale n°1.
V.U.110	La rocade Far Bel-Air de la route nationale n°1 (ancienne route de Rufisque), à la Corniche Ouest, y compris les branches d'accès de l'autoroute.
V.U.111	La route de Fann-Résidence, de la route de Ouakam à la Corniche Ouest.
V.U.112	L'avenue Bourguiba, depuis la route du Front-de-Terre jusqu'à la route de Ouakam (y compris les embranchements avec la route de Ouakam).
V.U.113	La route du Front-de-Terre, depuis la nationale n°1 (ancienne route de Rufisque), jusqu'au Camp Leclerc.
V.U.114	La bretelle Mermoz de la route de la Corniche Ouest à la route de Ouakam.
V.U.114	La bretelle de Ouakam entre la route de Ouakam et la Corniche Ouest.
V.U.115	La route des Almadies, de la Corniche Ouest au parc à huîtres.
V.U.116	La route du village de N'Gor, depuis l'intersection avec la route 100 jusqu'au village de N'Gor.
V.U.117	La route de Yoff, depuis son intersection avec la branche Ouest de l'autoroute jusqu'au village de Yoff.
V.U.118	L'avenue Pasteur (depuis son intersection avec l'avenue Borgnis-Desbordes), l'avenue Jean XXIII, à l'avenue Jean Jaurès, l'avenue Blaise Diagne, la route de Ouakam (jusqu'à la R.100).
V.U.119	L'avenue Pasteur (depuis son intersection avec l'avenue Borgnis-Desbordes), l'avenue Jean XXIII, à l'avenue Jean Jaurès, l'avenue Blaise Diagne, la route de Ouakam (jusqu'à la R.100).
V.U.120	L'avenue Jauréguirébéry.
V.U.121	Les allées Coursin, les allées du Centenaire jusqu'à leur intersection avec les rues 10 et 13.
V.U.122	La rue 10, depuis les allées du Centenaire jusqu'à l'avenue Bourguiba.
V.U.123	La rue 13, depuis les allées du Centenaire jusqu'à l'avenue Bourguiba.
V.U.124	L'avenue de la Liberté, depuis les rues 10 et 13 jusqu'à l'avenue Bourguiba.
V.U.190	L'autoroute Sud-Nord de l'avenue du président Lamine Guèye à la Patte d'Oie, la branche Ouest, de la Patte d'Oie aux limites d'emprise de l'aéroport.
V.U.191	La branche Est, de la Patte d'Oie à la route nationale n°1.
	<i>B. Pour Rufisque</i>

	<p>La rue Gambetta, depuis son intersection avec la route nationale n°1 jusqu'au boulevard de l'Est.</p>
V.U.200	
V.U.201	Le boulevard de l'Est, de la rue Gambetta à
V.U.202	la route nationale n°1.
	<p style="text-align: center;">II. <i>-Région de Casamance</i> <i>Pour Ziguinchor</i></p>
V.U.300	Boulevard Boucotte.
V.U.301	Avenue du Docteur Olivier.
V.U.302	Avenue Fock.
	<p style="text-align: center;">III. <i>- Région du Fleuve</i> <i>Pour Saint-Louis</i></p>
	Grande corniche.
	Avenue Dodds.
	Avenue de Villiers.

**Décret n°2010-1445 du 4 novembre 2010 relatif à la
pose ou dépose de conduites diverses et à l'occupation
de l'emprise des routes et voies du réseau routier
classé**

Le Président de la République,
Vu la Constitution, notamment, en ses articles 43 et 67 ;
Vu le Code du domaine de l'Etat ;
Vu le Code des Collectivités locales ;
Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu la loi n°74-20 du 24 juin 1974 portant classement du réseau routier national et fixant le régime domanial de ce réseau ;
Vu le décret n°74-718 du 19 juillet 1974 relatif au classement du réseau national ;
Vu le décret n°2009-451 du 30 avril 2009 portant nomination du Premier Ministre ;
Vu le décret n°2009-1054 septembre 2009 modifié par le décret n°2009-567 du 15 juin 2009, relatif aux attributs du Ministre de la Coopération Internationale, de l'Aménagement du Territoire, des Transports aériens et des Infrastructures ;
Vu le décret n°2010-430 du 31 mars 2010 portant création et fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Agence des Travaux et de Gestion des Routes (AGEROUTE Sénégal).
Vu le décret n°2010-1334 du 5 octobre 2010 modifiant le décret n° 2010-925 du 8 juillet 2010 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;
Vu le décret n°2010-1356 du 6 octobre 2010 nommant un nouveau Ministre et fixant la composition du Gouvernement ;
Sur le rapport du Ministre d'Etat, Ministre de la Coopération Internationale, des Transports aériens, des Infrastructures et de l'Energie ;
Après avis de la Cour suprême, en sa séance du 4 mai 2010 ;

DECRETE :

Article premier. - Objet

Le présent décret a pour objet de réglementer les travaux de pose ou de dépose de conduites diverses et l'occupation de l'emprise du réseau routier classé.

Article 2. - Champ d'application

Les travaux de pose ou de dépose de conduites souterraines diverses ou de réseaux aériens dans l'emprise du réseau routier classé concernent :

- l'adduction ou la distribution d'eau et de tout autre fluide ;
- l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées ;
- le réseau de transport et de distribution d'électricité ;
- les lignes et fibres optiques des réseaux téléphoniques ;
- tous autres travaux pouvant avoir une incidence sur l'emprise du réseau routier classé.

Les encombrements relatifs à l'occupation de l'emprise du réseau routier classé concernent :

- les grands travaux routiers ;
- les travaux qui entraînent :
 - o soit l'occupation partielle ou totale des routes et dépendances en cas de construction aux abords du réseau routier classé ;
 - o soit la mise en dépôt temporaire aux abords de la route de matériaux de construction, de produits de démolition ou d'objets et divers autres obstacles pouvant affecter la fonctionnalité de la route classée.

Article 3. - Procédures

Dans l'emprise du réseau routier classé, les travaux mentionnés à l'article 2 du présent décret doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Pour réaliser ces travaux, toute personne physique ou morale, désignée par le terme « le demandeur », adresse une demande au Directeur général de l'Agence des Travaux et de Gestion des

Routes (AGEROUTE Sénégal), désigné par le terme « le mandataire », sous couvert de l'ingénieur chef de l'antenne régionale de l'AGEROUTE Sénégal de sa circonscription administrative.

Les demandes doivent obligatoirement :

- indiquer de façon explicite les travaux auxquels elles se rapportent ;
- être accompagnées d'un plan de situation avec tous les points de repère et les côtes nécessaires, ainsi que du planning de réalisation des travaux ;
- indiquer les dispositions prises en matière de signalisation des travaux ;
- préciser les dispositions appropriées envisagées en matière d'information des usagers de la route.

Le mandataire dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande pour accorder ou refuser l'autorisation. Le refus doit être motivé.

Les travaux ne peuvent être entrepris par le demandeur, qu'après l'obtention d'une autorisation écrite, accordée par le mandataire et complétée par la signature d'un Protocole fixant les modalités d'exécution des travaux.

Le mandataire transmet, pour information, une copie de l'autorisation à l'Autorité administrative territorialement compétente.

Article 4. - Urgence

En cas d'urgence (fuites, affaissements, cassures et coupures de la route), le concessionnaire de réseaux publics (eau, assainissement, électricité et téléphone) peut, à titre exceptionnel, faire exécuter les travaux, sous réserve d'en informer le mandataire dans le 24 heures suivant l'exécution ou le démarrage desdits travaux, en lui fournissant toutes les informations sur la nature et les causes des problèmes qui ont nécessité son intervention en urgence et les dispositions techniques prises pour effectuer les travaux, conformément aux normes et dans les règles de l'art. Le mandataire donne son accord écrit dans les 24 heures suivant la date de son information.

Dans le cas visé à l'alinéa ci-dessus, le concessionnaire est tenu :

- de faire appel à une des entreprises agréées par le mandataire pour les travaux de génie civil ;
- d'informer les autorités administratives concernées et de se conformer aux dispositions législatives et réglementaires.

Article 5. - Exécution des Travaux

Les travaux de pose ou de dépose de conduire comportent deux phases :

- a) les travaux relatifs à l'ouverture et à la fermeture des tranchées réalisés par une entreprise choisie par le mandataire aux frais du demandeur et sous la surveillance du mandataire. Le demandeur est tenu de régler la totalité du devis au mandataire avant le démarrage des travaux. Le règlement du devis est effectué auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Une dérogation peut être accordée par le mandataire dans le cadre de la réalisation des grands travaux routiers ;
- b) la pose proprement dite, le changement ou la réparation des installations et équipements (conduites, câbles, regards, notamment) sont réalisés par le demandeur à ses frais et sous la supervision du mandataire.

Les travaux doivent être réalisés conformément aux spécifications techniques, dans les règles de l'art et délais prévus dans le protocole.

Le Mandataire choisit le cas échéant, l'entreprise chargée de l'exécution des travaux, ayant les qualifications requises dans le domaine des travaux routiers conformément au protocole d'accord.

Pendant et après les travaux, l'accès des propriétés riveraines, le ruissellement des eaux et les écoulements dans les conduites existantes doivent être constamment assurés.

L'entreprise chargée de l'exécution des travaux prend à sa charge la réparation des dégradations causées aux installations d'autrui ainsi que la remise en état des sections de routes affectées ou détériorées par les travaux.

Suivant l'importance des travaux, le mandataire peut exiger du demandeur avant le démarrage des travaux ; une garantie dont le taux ne peut excéder 30% du montant du devis des travaux.

La garantie est versée à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le montant exact et les modalités de constitution de la garantie sont précisés dans le protocole d'accord. La durée de la garantie est comprise entre six et douze mois après réception provisoire.

Article 6. - Durée et validité de l'autorisation

Les travaux objet d'une autorisation doivent démarrer à date échue et être entièrement réalisés dans la période précisée dans l'autorisation accordée par le Mandataire.

Toute autorisation est caduque au bout de trois mois si les travaux y afférents n'ont pas démarré.

En cas d'arrêt des travaux pendant une semaine dûment constatée par le mandataire, l'autorisation devient caduque. Dans ce cas, le mandataire saisit la caution et achève les travaux restants aux frais du demandeur. Les parties non exécutées de travaux font l'objet d'une nouvelle demande.

Les parties de la chaussée endommagées par les travaux sont réparées par le demandeur en attendant la suite réservée à sa nouvelle demande, et à défaut, par le mandataire aux frais et à la charge du demandeur, en sus de l'application des pénalités prévues à l'article 8 du présent décret.

Tout retard de plus de quinze jours constaté dans l'achèvement des travaux, entraîne l'application des pénalités prévues à l'article 8 du présent décret.

Article 7. - Programmation des travaux

En vue de préserver l'état et la qualité des routes à réhabiliter ou à construire, les concessionnaires de réseaux publics sont informés de la programmation des grands travaux routiers.

A cet égard, ils doivent prendre les dispositions appropriées pour permettre au Maître d'ouvrage de prévoir, à temps, la réservation des fourreaux en attente de l'extension du réseau.

Nonobstant l'obligation faite d'informer le mandataire dans les cas prévus à l'article 5 du présent décret, les concessionnaires de réseaux publics doivent faire connaître chaque année, au mois de septembre au plus tard, le programme des travaux qu'ils projettent de réaliser.

Le non respect de cette disposition par le concessionnaire de réseau public empêche ce dernier de procéder à des travaux de tranchées sur les routes nouvellement construites ou réhabilitées dans un délai qui ne peut être inférieur à sept ans, à compter de la date de réception provisoire.

Article 8. - Pénalités

En cas de dépassement du délai accordé pour l'exécution des travaux relevant de la responsabilité du demandeur, le mandataire peut saisir, conformément à la réglementation en vigueur, la caution pour exécuter les travaux, sans préjudice d'une pénalité de 1/1.000ème du montant du devis par jour calendaire de retard. Cette pénalité est, conformément à la réglementation en vigueur, due de plein droit, sans mise en demeure préalable, sur simple constatation du retard. Son montant est plafonné à 10% du montant total du devis.

Le mandataire peut résilier le contrat de plein droit et aux torts du demandeur dès que ce seuil est atteint et cela sans avertissement et nonobstant tout recours judiciaire.

Article 9. - Préservation des emprises

Il est interdit :

- l'occupation partielle ou totale de l'emprise du réseau routier classé ;
- le stockage des matériaux de construction, notamment, du sable, des agglos, des graviers, du bois, le fer, les carreaux ;
- le ciment ou tout autre matériau ou matériel sur l'emprise du réseau routier classé.

Sous réserve des arrêtés du Ministre chargé des Routes portant autorisation d'occuper temporairement le domaine public routier ou délivrance de permission de voirie ou d'alignement individuel, aucune construction, aucun ouvrage, implantation ou installation de quelque nature que ce soit ne peut être établie à l'intérieur des emprises du réseau routier classé.

Cette occupation qui est distincte de l'autorisation d'occupation de la voirie publique délivrée par les autorités administratives compétentes précise les conditions d'occupation de l'emprise.

Avant la délivrance de l'autorisation, il est établi entre le demandeur et le mandataire, un procès verbal de constat de l'état de la route dans lequel le Demandeur s'engage à remettre en l'état, dans le respect des normes et règles de l'art, l'emprise de la route.

A cet effet, il est exigé du demandeur, une caution dont le montant est déterminé par un barème fixé par arrêté conjoint du Ministre chargé des Finances et du Ministre chargé des routes, sans préjudice de la couverture de la réparation des dégradations exceptionnelles constatées.

Article 10. - Dispositions transitoires

A compter de la date d'entrée en vigueur du présent décret, les personnes physiques ou morales qui réalisent les travaux prévus à l'article 2 du présent décret, disposent d'un délai d'un mois pour en faire la déclaration au Mandataire.

Passé ce délai, toute autorisation délivrée par tout service autre que le mandataire devient caduque. Les Demandeurs doivent soumettre leur requête au Mandataire, conformément aux dispositions du présent décret.

Article 11. - Abrogation

Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent décret, notamment l'arrêté n°9644 du 27 août 1974 portant règlement de la pose ou de la dépose de conduites diverses dans l'emprise des routes et voies classées et l'arrêté n°14236 du 17 décembre 1974 abrogeant et remplaçant l'article 2 de l'arrêté n°9644 du 27 août 1974 portant règlement de la pose ou de la dépose de conduites diverses dans l'emprise des routes et voies classées.

Article 12. - Dispositions finales

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre d'Etat, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre d'Etat, Ministre des Forces armées, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Environnement et de la Protection de la Nature, le Ministre d'Etat, Ministre de la Coopération Internationale, des Transports aériens, des Infrastructures et de l'Energie, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Habitat, de la Construction et de l'Hydraulique, le Ministre de la Décentralisation et des Collectivités locales, le Ministre de l'Urbanisme et de l'Assainissement, le Ministre des Transports terrestres, des Transports ferroviaires et de l'Aménagement du territoire, le Ministre de la Communication et des Télécommunications, Porte-parole du gouvernement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 4 novembre 2010.

Par le Président de la République :
Abdoulaye WADE,

Le Premier Ministre,
Souleymane Ndéné NDIAYE

Décret n°2010-399 du 23 mars 2010 abrogeant le décret n°60-36/MF du 26 janvier 1960 portant fixation du taux des redevances pour occupation temporaire du domaine public de l'Etat, portant fixation du barème des redevances pour occupation temporaire du domaine public de l'Etat

Le Président de la République :

Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 ;

Vu la loi n°76-66 du 02 juillet 1976, portant Code du Domaine de l'Etat ;

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

Vu le décret n°60-036/MF du 26 janvier 1960 portant fixation du taux des redevances pour occupation temporaire du domaine public de l'Etat ;

Vu le décret n°96-1130 du 27 décembre 1996 portant application de la loi de transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière de gestion et d'utilisation du Domaine privé de l'Etat, du Domaine public et du Domaine national ;

Vu le décret n°2007-826 du 19 juin 2007 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n°2009-459 du 7 mai 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, modifié ;

Vu l'avis favorable de la commission de contrôle des opérations domaniales consultée à domicile le 27 mars 2008 ;

Sur le rapport du Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances

DECRETE :

Article premier : les autorisations d'occuper, à titre précaire et révocable, du domaine public maritime et du domaine public fluvial sont concédées moyennant une redevance annuelle déterminée comme suit : un droit fixe constituant le loyer d'occupation, calculé en fonction de la superficie concédée et selon la valeur du mètre carré de terrain dans l'une des zones ci-après, augmenté du droit proportionnel représentant la contrepartie du privilège de jouissance, égal à 25% du loyer d'occupation.

Le droit proportionnel, ci-dessus, est réduit de moitié pour les terrains effectivement utilisés à usage commercial.

I. DOMAINE PUBLIC MARITIME

Première zone : de la frontière avec la Mauritanie à la limite nord-ouest de la région de Dakar :

- de 1 à = 300 m² 550 francs/m²
- de 301 à 600 m² 450 francs/m²
- de 601 à 1.200 m² 350 francs/m²
- de 1.201 à 2.500 m² 250 francs/m²
- au-delà de 2.500 m² 150 francs/m²

Deuxième zone : de la limite nord-ouest de la région de Dakar à Rufisque :

- de 1 à 300 m² 700 francs/m²
- de 301 à 600 m² 600 francs/m²
- de 601 à 1.200 m² 500 francs/m²
- de 1.201 à 2.500 m² 400 francs/m²

- au-delà de 2.500 m² 300 francs/m²

Troisième zone : de Bargny à Joal :

- de 1 à 300 m² 650 francs/m²
- de 301 à 600 m² 500 francs/m²
- de 601 à 1.200 m² 400 francs/m²
- de 1.201 à 2.500 m² 250 francs/m²
- au-delà de 2.500 m² 150 francs/m²

Quatrième zone : de la limite sud de la ville de Joal à la frontière avec la Gambie :

- de 1 à 300 m² 550 francs/m²
- de 301 à 600 m² 400 francs/m²
- de 601 à 1.200 m² 300 francs/m²
- de 1.201 à 2.500 m² 200 francs/m²
- au-delà de 2.500 m² 150 francs/m²

Cinquième zone : de la frontière avec la Gambie à Cabrousse dans le département d'Oussouye :

- de 1 à 300 m² 550 francs/m²
- de 301 à 600 m² 450 francs/m²
- de 601 à 1.200 m² 350 francs/m²
- de 1.201 à 2.500 m² 250 francs/m²
- au-delà de 2.500 m² 150 francs/m²

II. DOMAINE PUBLIC FLUVIAL :

Zone unique :

- de 1 à 300 m² 400 francs/m²
- de 301 à 600 m² 300 francs/m²
- de 601 à 1.200 m² 200 francs/m²
- de 1.201 à 2.500 m² 150 francs/m²
- au-delà de 2.500 m² 100 francs/m²

Art. 2. - Les concessions sur le Domaine public de l'Etat autre que maritime et fluvial peuvent faire l'objet de tarification par les collectivités et organismes compétents à cet effet.

Art. 3. - Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 23 mars 2010.

Par le Président de la République,
Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre
Souleymane Ndéné NDIAYE

**Décret n°2010-400 du 23 Mars 2010 portant barème
des prix du loyer pour occupation du domaine privé
immobilier de l'Etat**

Le Président de la République :

Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 ;

Vu la loi n°76-66 du 02 juillet 1976, portant Code du Domaine de l'Etat ;

Vu la le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le Domaine privé ;

Vu l'avis favorable de la commission de contrôle des opérations domaniales consultée à domicile le 27 mars 2008 ;

Sur le rapport du Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances

DECRETE :

Article premier. - Le loyer pour occupation du domaine privé immobilier de l'Etat est fixé sur la base du tiers (1/3) de la valeur vénale des terrains, par application d'un taux de 2%.

Cette valeur vénale est déterminée en fonction du barème ci-après :

PREMIERE PARTIE. - VALEUR DU METRE CARRE DE TERRAIN NU

TITRE I - REGON DE DAKAR

I. COMMUNE DE LA VILLE DE DAKAR

A. DAKAR-PLATEAU

Secteur n° 1 : Entre la Corniche, les Avenues André Peytavin, Georges Pompidou, les Allés Robert Delmas et le Boulevard de la Libération :

1°) - En bordure de la Corniche 300 000 ;

2°) - En bordure des Grands axes et de la Place de l'Indépendance 250 000 ;

3°) - Autres terrains du Secteur 150 000.

Secteur n° 2 : Entre la Corniche, la rue Armand Angrand l'Avenue Blaise Diagne l'Avenue Malick Sy, le Boulevard du Centenaire de la Commune de Dakar, les Allées Robert Delmas, les Avenues Georges Pompidou et André Peytavin.

1°) - En bordure de la Corniche 300 000 ;

2°) - En bordure des grands axes 200 000 ;

3°) - Autres terrains du secteur 100 000.

Secteur n° 3 : Entre la Corniche, le Boulevard Canal IV, l'Avenue Cheikh Anta Diop, l'Avenue Blaise Diagne et la rue Armand Angrand :

1°) - En bordure de la Corniche 200 000

2°) - En bordure des grands axes 100 000

3°) - Autres terrains du secteur 80 000

B. MEDINA

Entre le Boulevard Canal IV, la Rocade Fann-Bel - Air, le Chemin de Fer, l'Avenue Malick SY, l'Avenue Blaise Diagne et l'Avenue Cheikh Anta Diop :

1°) - En bordure du Boulevard du Général De Gaulle et Gibraltar 100 000 ;

2°) - En bordure des autres grands axes du secteur 80 000 ;

3°) - Autres terrains de la Médina 75 000 ;

4°) - Autres terrains de Fass 65 000 ;

5°) - Autres terrains de Colobane 65 000.

C. FANN

Entre la Corniche, le Boulevard Canal IV, l'Avenue Cheikh Anta Diop jusqu'à la limite sud du camp DA-160 et la Corniche Ouest.

- 1°) - En bordure de la Corniche 220 000
- 2°) - Autres terrains de Fann Résidence 175 000
- 3°) - Autres terrains de Fann Mermoz 175 000
- 4°) - Autres terrains de Fann Hock 110 000

D. POINT E

Entre l'Avenue Cheikh Anta DIOP, l'Avenue Bourguiba, les Allées Seydou Nourou TALL, la rue 9 bis et la Rocade Fann Bel-Air. 1°) - Entre la rue 9 bis, l'Avenue Bourguiba, l'Avenue Cheikh Anta DIOP et La Rocade Fann Bel - Air 150 000 2°) - En bordure du Boulevard Canal IV 100 000

E. MERMOZ, SACRE-CŒUR ET PYROTECHNIE

Entre l'Avenue Cheikh Anta Diop, l'ancienne piste, la limite Est de l'Aéroport Léopold Sédar Senghor, la limite Sud de Commune d'Arrondissement de Grand-Yoff, les limites Ouest et Nord du secteur N et la VDN

- 1°) - En bordure de la VDN 90 000
- 2°) - En bordure de l'Avenue Cheikh Anta Diop 90 000
- 3°) - En bordure de l'ancienne piste 90 000
- 4°) - Autres terrains du lotissement administratif de l'Ecole de Police 110 000
- 5°) - Autres terrains de Sicap-Mermoz 75 000
- 6°) - Autres terrains de pyrotechnie et Mermoz-Sotrac 75 000
- 7°) - Autres terrains de Sacré-Cœur et de Liberté VI extension 90 000

F. OUAKAM

Dans les limites de la Commune d'Arrondissement de Ouakam :

- 1°) - Ouakam Côté Mer et Route de la Plage 200 000
- 2°) - Village traditionnel de Ouakam 30 000
- 3°) - Autres terrains du secteur 75 000

G. LES ILES DE GOREE ET DE NGOR

- 1°) - Ile de Gorée 300 000
- 2°) - Ile de NGor 200 000

H. NGOR

Dans les limites de la Commune d'Arrondissement de NGor :

- 1°) - Village traditionnel de NGor 30 000
- 2°) - Littoral 220 000
- 3°) - Almadies 100 000
- 4°) - Autres zones hôtelières 175 000
- 5°) - Autres terrains du secteur 75 000

I. YOFF

Dans les limites de la Commune d'Arrondissement de Yoff :

- 1°) - Village traditionnel de Yoff 30 000
- 2°) - Littoral 125 000
- 3°) - Autres terrains du secteur 65 000

J. GRAND - YOFF

Dans les limites de la Commune d'Arrondissement de Grand-Yoff :

- 1°) - Quartiers traditionnels de Khar-Yalla et de Grand-Yoff 30 000
- 2°) - Foire et Sud-Foire 90 000
- 3°) - Autres terrains du secteur 75 000

K. PATTE-D'OIE

Dans les limites de la Commune d'Arrondissement de Patte-d'Oie

- 1°) - Keur Damel et zone du stade Léopold Sédar Senghor 80 000
- 2°) - Grand Médine 25 000
- 3°) - Autres terrains du secteur 65 000

L. HLM GRAND MEDINE, PARCELLES ASSAINIES ET CAMBERENE

- 1°) - En bordure de la VDN 80 000
- 2°) - Littoral 100 000
- 3°) - Village traditionnel de Cambérène 30 000
- 4°) - Autres terrains du secteur 50 000

M. GRAND - DAKAR

Entre la rue 9 bis, la rue 11, le Boulevard Dial Diop, la rue Dara bis, la rue AbebeBikila, l'Avenue Bourguiba, l'Avenue Cheikh Ahmadou Bamba et la Rocade Fann Bel-Air :

- 1°) - Zones A et B 80 000
- 2°) - Bopp, Cerf-Volant et OuagouNiayes 70 000
- 3°) - Grand-Dakar, UsinesBène Tally etNiary Tally 60 000

N. LOTISSEMENTS SICAP ET DERKLE

- 1°) - Sicap Amitié I, II et rue 10 100 000
- 2°) - Sicap Amitié III, Karack et Baobabs 110 000
- 3°) - Sicap Darabis et Liberté I à VI 75 000
- 4°) - Sicap Dieuppeul I à IV 75 000
- 5°) - Derklé et Castors 60 000

O. ZONES INDUSTRIELLE ET PORTUAIRE

- 1°) - Zone portuaire 65 000
- 2°) - Zone Industrielle 60 000

P. HLM, CITE DES EAUX ET SODIDA

Entre l'Avenue Cheikh Ahmadou Bamba, l'Avenue Bourguiba, la Route du Front de Terre, l'Autoroute et la Rocade Fann-Bel-Air :

- 1°) - Cité Port, Cité Douanes et HLM Nimzat 65 000
- 2°) - HLM V et VI 65 000
- 3°) - HLM I, II, III et IV 60 000
- 4°) - SODIDA et Zone artisanale 70 000
- 5°) - Cité des Eaux 60 000

Q. HANN

- 1°) - Hann Plage 50 000
- 2°) - Ouest Parc forestier de Hann et TP SOM 35 000
- 3°) - En bordure de la Route de Rufisque, entre la Route du CVD et la Route du Front de Terre 25 000
- 4°) - Hann Village 15 000
- 5°) - Hanne Pêcheurs 15 000
- 6°) - Hann Montagne 15 000
- 7°) - Hann Ferailles 15 000

R. COMMUNE DE LA VILLE DE PIKINE

Secteur n° 1 : Ville de Pikine

- 1°) - TallyBoumess, TallyIcotaf, TallyBoumack et la rue 10 40 000
- 2°) - Autres terrains viabilisés 30 000
- 3°) - Terrains non viabilités 20 000

Secteur n° 2 : Thiaroye :

- 1°) - Terrains viabilisés 40 000
- 2°) - Terrains non viabilisés 20 000
- 3°) - En bordure de la Route nationale, entre l'Autoroute et l'ex Zone Franche Industrielle 40 000

Secteur n° 3 : Yeumbeul :

- 1°) - Terrains viabilisés 20 000
- 2°) - Terrains non viabilisés 15 000

Secteur n° 4 : Malika

- 1°) - Littoral 50 000
- 2°) - Terrains viabilisés 50 000
- 3°) - Terrains non viabilisés 15 000

Secteur n° 5 : Keur Massar :

- 1°) - Terrains viabilisés 25 000
- 2°) - Terrains non viabilisés 15 000

Secteur n° 6 : Mbao, Keur Mbaye Fall et Kamb :

- 1°) - En bordure de la Route nationale, entre l'ex Zone Franche Industrielle et le Cap des Biches 30 000
- 2°) - Autres terrains viabilisés 20 000
- 3°) - Autres terrains non viabilisés 15 000
- 4°) - Terrains de la ZAC de Mbao 25 000

Secteur n° 7 : Autres terrains du Département de Pikine 10 000

S. COMMUNE DE LA VILLE DE GUEDIAWAYE

- 1°) - Station 10, Cité Nations-Unies et Golf 50 000
- 2°) - Littoral 70 000
- 3°) - Autres terrains du département de Guédiawaye 40 000

T. COMMUNE DE RUFISQUE

- 1°) - Boulevard Maurice Guèye 10 000
- 2°) - KeurySouf et Keury Kao 7 000
- 3°) - Thiokho, Ndeunkou, Médine et Diokoul 5 000
- 4°) - Dangou, Fass, Guindelle 5 000
- 5°) - Santhiaba, Arafat, Colobane 5 000
- 6°) - Mérina, Thiawlène, Gouye Mouride 5 000
- 7°) - HLM 10 000
- 8°) - Autres terrains viabilisés 7 000
- 9°) - Autres terrains de la Commune 3 000

U. COMMUNE DE LA VILLE DE BARGNY

Secteur n° 1 : Terrains à usage d'habitation

- 1°) - En bordure de la Route nationale 7 500
- 2°) - Autres terrains 3 000

Secteur n° 2 : Terrains à usage agricole

- 1°) - En nature de jardins ou de vergers 1 500
- 2°) - Autres terrains 1 000

Secteur n° 3 : Sindou

- 1°) - En bordure de mer 50 000
- 2°) - Dans le village de Sindou 5 000
- 3°) - Autres terrains viabilisés 7 500

V. AUTRES TERRAINS DE LA REGION DE DAKAR

Secteur n° 1 : Sangalcam, Bambylor, Sébikotane, Kounoune, Niakoulrab, Niaga, Gorom et Déné Mali Guèye :

- 1°) - Littoral 5 000
- 2°) - Terrains à usage d'habitation 1 000
- 3°) - Terrains à usage de jardins ou de vergers 1 500
- 4°) - Autres terrains à usage agricole 750

Secteur n° 2 : Diamniadio

- 1°) - Zone d'habitation 20 000
- 2°) - Zones d'activités 30 000
- 3°) - Autres terrains 10 000

Secteur n° 3 : Communauté rurale de Yene :

- 1°) - Littoral 20 000
- 2°) - Zones d'habitation 5 000
- 3°) - Autres terrains 1 000

TITRE II - REGION DE DIOURBEL

I. COMMUNE DE DIOURBEL

Secteur n° 1 : Zone Administrative et Commerciale

Entre le Boulevard Ely ManelFall, la Route de Gossas (limite à l'Est des lots 89, 106, 110, rue Moustapha Mbacké, rue Thevenot), la limite Sud du lot 243 et le boulevard Van Vollenhonven, et le Boulevard Toume 6 000

Secteur n° 2 : Quartier ThiernoKandji

Entre l'emprise de la voie ferrée, l'avenue Roume, l'avenue Van Vollenhoven et la Route de Gossas, la rue passant au Sud du Stade Ely Manel Fall, l'Elevage, les H.L.M de Grand Diourbel et les limites des Titres Fonciers 1192 et 1193 3 500

Secteur n° 3 : Quartiers Cheikh Anta Mbacké et Cheikh Ibra Fall : Entre les limites des Titres Fonciers 1190 et 1191, la limite du Titre Fonciers 1190, la voie ferrée et la limite du Titre Foncier 1191 2 700

Secteur n° 4 : Quartiers ThiernoKandji et Médinatoul :

Entre la voie ferrée Diourbel-Touba à partir du passage à niveau de Tocky, les limites des Titres Fonciers 1194 et 1193, la limite des lots 937 et 94, la limite Nord du Camp des Gardes et son prolongement, la limite du Titre Foncier 1193, la rue longeant la rue d'Avignon et longeant le Nord des H.L.M. de Grand-Diourbel, la rue d'Avignon, la rue longeant le Stade Ely Manel FALL et le service de l'Elevage, la Route de Gossas, la rue Thevenot, la rue Moustapha Mbacké et la limite des lots 110, 105, 97 et 89 3 500

Secteur n° 5 :

Lotissements complémentaires des quartiers ThiernoKandji (Ndayane, Sessène), Cheikh Anta (1 et 2), Médinatoul (Sud-Est - Nord-Est) et le TF 1696 : 1 700

II. COMMUNE DE BAMBEY

Secteur n° 1 : Zone Administrative et Commerciale :

Entre la bretelle du CNRA, la limite du Titre Foncier 903, l'emprise de la voie ferrée et la limite du Titre Foncier 23 3 000

Secteur n° 2 : Constitué par les Titres Fonciers 903 et 619 : 2 000

Secteur n° 3 : Constitué par les Titres Fonciers 1451 - 1452 - 1454 et les lotissements complémentaires appliqués des Titres Fonciers 1899 et 1900 : 1000

III. COMMUNE DE MBACKE

Secteur n° 1 : Zone Administrative et Commerciale Entre l'emprise de la voie ferrée, la Route de Touba, la limite du Titre Foncier 796, la rue longeant les H.L.M et le lot 726 : 10 000

Secteur n° 2 : Lotissement complémentaire appliqué et viabilisé : 5 000 Secteur n° 3 : Lotissement appliqué non viabilité : 3 000

IV. AUTRES TERRAINS

Situés à l'intérieur des périmètres des localités autres que celles, ci-dessus, énumérées :

Secteur n° 1 : Communauté Rurale de Touba Mosquée :

- 1°) - Périmètre des TF 528 et 795 25 000
- 2°) - Lotissements complémentaires 15 000
- 3°) - Autres localités 10 000

Secteur n° 2 : Autres terrains ruraux :

- 1°) - En nature de jardins ou vergers 750
- 2°) - Autres terrains à usage agricole 350

TITRE III - REGION DE FATICK

I. COMMUNE DE FATICK

Secteur n° 1 : Quartier commercial :

Entre la ligne droite allant du lot 178 au lot 65, la ligne droite allant du lot 65 au lot 1, la ligne droite allant du lot 1 au lot 219 et la ligne brisée du lot 219 au lot 178 6 000

Secteur n° 2 : Autres terrains

1°) - Autres terrains de la commune 3 500

2°) - Le territoire communautaire 1 000

II. COMMUNE DE FOUNDIOUGNE

Secteur n° 1 : Quartier commercial :

Entre la ligne allant du lot 2 au lot 150, la ligne allant du lot 150 au lot 123 et la ligne allant du lot 124 au lot 9 bis, puis du lot 9 bis au lot 2 7 500

Secteur n° 2 : Autres terrains :

1°) - Autres terrains de la commune 5 000

2°) - Territoire communautaire : 2 500

III. COMMUNE DE GOSSAS

Secteur n° 1 : Quartier commercial :

Entre la ligne allant du lot 12 au lot 1, la ligne allant du lot 1 au lot 45, la ligne allant du lot 45 au lot 56 et la ligne allant du lot 56 au lot 12 5 000

Secteur n° 2 : Autres terrains :

1°) - Autres terrains de la commune : 2 500

2°) - Territoire communautaire 1 000

IV. COMMUNE DE GUINGUINEO

Secteur n° 1 : Quartier commercial :

Entre la ligne droite de la limite du lot 77 à la limite Nord du lot 84, la ligne droite allant de la limite nord du lot 84 au lot 14, le boulevard de la gare allant du lot 14 au lot 1 et la ligne droite allant du lot 1 au lot 77 5 000

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune : 2 500

V. COMMUNE DE SOKONE

Secteur n° 1 : Quartier commercial :

Entre la ligne droite allant du lot 1 au lot 6, la ligne droite allant du lot 6 au lot 31, la ligne droite allant du lot 31 au lot 51, la ligne droite allant du lot 93 au lot 1 5 500

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune : 3 000

VI. COMMUNE DE DIOFFIOR

Tous secteurs 2 500

VII. AUTRES LOCALITES

Secteur n° 1 : Niakhar, Diakhao, Tattaguine et Fimela 800

Secteur n° 2 : Passy, Djilor, Fass, Colobane, Mbar Ngathie : 850

Secteur n° 3 : Zones Touristiques 20 000

Secteur n° 4 : Autres Villages côtiers 500

Secteur n° 5 : Autres terrains ruraux

1°) - En nature de jardins ou vergers 1 000

2°) - Autres terrains à usage agricole 500

TITRE IV : REGION DE KAOLACK

I. COMMUNE DE KAOLACK

Secteur n° 1 : Entre la rue de Thiès, passant devant les cimetières catholiques et musulmans en partant du lot 203 de Léona au lot 4761 de Dialègne, l'Avenue El Hadji Abdoulaye Niasse partant du lot 83 de Léona au lot 149 de Kaolack Ville, le domaine public fluvial, et la ligne de chemin de fer en partant du lot 263 de Léona, en longeant la ligne de chemin de fer jusqu'au fleuve Saloum 25 000

Secteur n° 2 : Entre la rue partant du lot 465 de Kasavil au lot 330 de Kasnack, le domaine public fluvial et la ligne droit formée par le prolongement de la limite Ouest du titre foncier n° 760 20 000

Secteur n° 3 : Bongré - Grand Standing 20 000

Secteur n° 4 : Entre la fin du lotissement des jardins maraîchers et de Médina, le boulevard passant devant le château d'eau du lycée Valdiodio Ndiaye en partant de la route de Gossas au lot 2630 de TabaNgoye, La ligne de chemin de fer en partant du lot 6 au lot 1 de Médina et la route de Gossas en partant de la poste contigüe au Lycée Valdiodio Ndiaye jusqu'au lot n° 1 des jardin maraîchers 15 000

Secteur n° 5 : Entre la fin du lotissement de Touba Kaolack en partant du lot 2780 au lot 3332, la route de Gossas, en partant du lot 3332 d Touba Kaolack au lot 3827, l'avenue passant devant le château d'eau du Lycée Valdiodio Ndiaye en partant du lot 2678 de Touba Ngoye 2, la rue séparant les lotissements de Kasnack-Kassavil et de Ndong, en partant du lot 330 de Kasnack au lot 466 de Kassavil, ensuite partant du lot 465 de Kassavil au lot 1966 de Boustane, la route de Fatick en partant du lot 1966 de Boustane à la fin du lotissement dudit quartier et la limite Ouest des lotissements de Sara Ndiougary, Boustane, Ndong et Touba-Kaolack : 12 500

Secteur n° 6 : Entre le lotissement de Dialègne en partant du lot 4424 au lot 4442, la limite Est du lotissement de Dialègne en partant du lot 4442 au lot 4997, l'avenue Van Vollenhoven en partant du lot 1981 au lot 2183 des Abattoirs Ndongane, la limite Est du lotissement des Abattoirs Ndongane en partant du lot 2183 au lot 5020, la limite du lotissement des Abattoirs Ndongane, en partant du lot 2449 au lot 5020 sur la route de Nioro-du-Rip, l'avenue El Hadji Abdoulaye Niasse depuis le lot 4424 de Dialègne jusqu'au lot 2035 des Abattoirs Ndongane, l'avenue Lyautey depuis le lot 2023 des Abattoirs Ndongane jusqu'à la route allant à Nioro-du-Rip, depuis l'immeuble Diakhaté jusqu'à la fin du lotissement Ndongane au lot 5020 10 000

Secteur n° 7 : Autres terrains

1°) - Quartier Kabatoki 3 000

2°) - Ridwane et Camp des Gardes 5 000

3°) - Autres terrains de la commune 3 000

4°) - Zone lotie non viabilisée 2 500

II. COMMUNE DE KAFFRINE

Secteur n° 1 : Quartier Commercial :

Entre l'emprise de la voie ferrée, en partant de la limite de la Commune jusqu'au passage à niveau de la route de Tambacounda, le passage à niveau de Tambacounda jusqu'à la limite de la Commune allant vers Kaolack et la limite de la Commune en allant de la route de Kaolack à l'emprise de la voie ferrée 6 000

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune 4 500

III. COMMUNE DE NIORO-DU-RIP

Secteur n° 1 : Quartier commercial et résidentiel

Entre l'emprise de la voie ferrée en partant de la limite de la commune jusqu'au passage à niveau de la route de Tambacounda, le passage à niveau de la route de Tambacounda jusqu'à la limite de la commune allant vers Kaolack et la limite de la commune allant de la route de Kaolack à l'emprise de la voie ferrée 6 500

Secteur n° 2 : Surplus du territoire communal 5 000

IV. COMMUNE DE KOUNGHEUL

Secteur n° 1 : Quartier commercial :

Entre l'emprise Sud de la Gare en allant du lot 1 au lot 10, la ligne droite allant du lot 102 au lot 93 et la ligne droite allant du lot 93 au lot 1. 5000

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune 3 000

V. AUTRES LOCALITES

Secteur n° 1 : Commune de Kahone :

1°) Zone d'habitation 10 000

2°) - Zone d'activités 15 000

Secteur n° 2 : Centre de Ndoffane, Gandiaye, Sibassor, Keur Madiabel, WackNgouna, Médina Sabakh, Taïba Niassène, Birkelane, Porokhane, Paoscoto 850

Secteur n° 3 : MalémHoddar, MakaYop, Nganda, Mbosse, Boulel, Kaymor, Latmigué, Ndiel, Gamboul, Ndiédieng, Ndiaffate, Keur SocéLamerame, Keur Maba DiakhouNdraméSaboya, Ngayéne 650

VI. AUTRES TERRAINS DE LA REGION

1°) - Autres localités 500

2°) - Terrains en nature de jardins ou vergers 750

3°) - Autres terrains à usage agricole 350

TITRE V - REGION KOLDA

I. COMMUNE DE KOLDA

Secteur n° 1 : Escale Centre Commercial 6 000

Secteur n° 2 : Anciens lotissements 5 000

Secteur n° 3 : Nouveaux lotissements 3 500

Secteur n° 4 : Surplus du territoire communal : 3 000

II. COMMUNE DE SEDHIOU

Secteur n° 1 : Escale Centre Commercial 3 000

Secteur n° 2 : Anciens lotissements : 2 000

Secteur n° 3 : Nouveaux lotissements 1 000

III. COMMUNE DE VELINGARA

Secteur n° 1 : Escale Centre Commercial 3 000

Secteur n° 2 : Anciens lotissements 2 000

Secteur n° 3 : Nouveaux lotissements 1 000

Secteur n° 4 : Autres terrains de la commune : 750

IV. COMMUNE DE MARSASSOUM

Secteur n° 1 : En bordure du fleuve : 2 500

Secteur n° 2 : Nouveaux lotissements : 1 000

Secteur n° 3 : Autres terrains 750

V. COMMUNE DE GOUDOMP

Secteur n° 1 : Anciens lotissements 2 500

Secteur n° 2 : Nouveaux lotissements 1 000

Secteur n° 3 : Autres terrains 750

TITRE VI- REGION DE LOUGA

VI. AUTRES TERRAINS DE LA REGION

1°) - Zones Touristiques 20 000

2°) - Terrains en nature de jardins et vergers 750

3°) - Autres terrains à usage agricole 350

I. COMMUNE DE LOUGA

Secteur n° 1 : Centre Ville (ESCALE) :

*Entre l'Avenue de la gare, la rue de Millau, la limite Nord des HLM Thiokhna et la voie ferrée
20 000*

Secteur n° 2 : GRAND LOUGA :

Entre les limites du TF 1367, le lotissement de NdiangMbambodji par les sous-bois, les limites du lotissement du quartier Keur Serigne Bara, la nouvelle bretelle de Dakar et la Route nationale Dakar-Saint-Louis 25 000

Secteur n° 3 : Entre la route de Saint-Louis et le boulevard du Nord, l'Avenue Amary Ngoné Sobel, l'Avenue Bouna Alboury, la rue Serigne Bara MBACKE et le Sous-bois 10 000

Secteur n° 4 : Entre la rue Keur Serigne Bara, l'Avenue Bouna Alboury, l'Avenue Amary Ngoné Sobel et la limite Sud du TF 659, le boulevard du Djoloff , l'Avenue Bouna Alboury, le Stade Watel et la limite Ouest du lotissement de Keur Serigne Louga Est, la voie ferrée Louga- Linguère, la limite Sud du TF n°1324 et la voie ferrée Dakar-Saint-Louis, et la limite Ouest du lotissement de Keur Serigne Bara 6 000

Secteur n° 5 : Entre les limites Nord et Est du lotissement de NdiangMbambodji et la limite Nord du lotissement Artillerie-Montagne, l'Avenue Amary Ngoné Sobel, le Boulevard du Nord et la route de Saint-Louis et la limite Ouest du lotissement de NdiangMbambodji 5 000

Secteur n° 6 : Périphérie :

Constitué par les extensions des quartiers NdiangKhoulé, Keur Serigne Louga Est, Keur serigne Louga Sud et Montagne Nord 3 000

Secteur n° 7 : Zone industrielle 12 000

Secteur n° 8 : Zone touristique 15 000

II. COMMUNE DE LINGUERE

Secteur n° 1 : Quartiers Abattoirs, Linguère Diagor et la voie ferrée : 6 000

Secteur n° 2 : Quartiers Thiély Nord, Linguère Coumba Ouest et Bari Béalal : 3 000

III. COMMUNE DE DAHRA

Secteur n° 1 : Escale 7 500

Secteur n° 2 : Extensions 5 000

IV. COMMUNE DE KEBEMER

Secteur n° 1 : Quartiers Escale et HLM jusqu'à la Route nationale 8 000

Secteur n° 2 : Quartiers périphériques Bambara, Ouoloff, Bassine et extensions 6 000

V. TERRAINS SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DES AUTRES LOCALITES DE LA REGION

Secteur n° 1 : Darou Mousty :

1°) - Escale : 5 000

2°) Extensions 3 000

Secteur n° 2 : Ndande, Guéoul, Coki 1 500

Secteur n° 3 : Zone de la nouvelle ville 10 000

Secteur n° 4 : Autres localités de la Région 750

VI. TERRAINS RURAUX

1°) En nature de jardins ou vergers 1 000

2°) Autres terrains à usage agricole 500

TITRE VII - REGION DE MATAM

I. COMMUNE DE MATAM

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs 5 000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial 5 000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la Commune 3 000

II. COMMUNE DE OUROSSOGUI

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs 10 000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial 10 000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la Commune : 7 000

III. AUTRES TERRAINS DE LA REGION

1°) - Autres localités de la région 1 000

2°) - Zones Touristiques 20 000

3°) - Terrains en nature de jardins ou vergers 1 000

4°) - Autres terrains à usage agricole 500

TITRE VIII : REGION DE SAINT LOUIS

I. COMMUNE DE SAINT LOUIS

Secteur n° 1 : Entre la rue du Général de Gaulle et la rue Bouet 35 000

Secteur n° 2 : Entre la rue Bouet et la Pointe Nord 30 000

Secteur n° 3 : Entre la rue Scholcher et la rue Samba Mahé Dièye : 30 000

Secteur n° 4 : Entre la rue Samba Mahé Dièye et la Pointe Sud : 25 000

Secteur n° 5 : Ndar Toute, du Pont Moustapha Malick GAYE à l'Ecole Normale :

1°) - Avenue Dodds 21 000

2°) - Autres terrains : 15 000

Secteur n° 6 : Guet Ndar :

1°) - Avenue Lamotte 12 000

2°) - Autres terrains 10 000

3°) - Lieu dit ex hydrobase 11 000

Secteur n° 7 : Goxumbaac 11 000

Secteur n° 8 : Quartier Sor, Pont Faidherbe, Voie ferrée, Stade Wiltord, Route des Cimetières, Route de la Corniche, Pont Faidherbe :

1°) - Avenue De Gaulle 20 000

2°) - Route des Cimetières, Quai Grand Bras du Fleuve jusqu'au Pont Faidherbe 20 000

3°) - Autres terrains 11 000

Secteur n° 9 : Quartier Ndioloféne route de Khor, Avenue Moustapha Malick Gaye, Jardin d'essais, terrains dit Nouvel Hôpital :

1°) - Avenue Moustapha Malick Gaye 12 000

2°) - Autres terrains 11 000

Secteur n° 10 : Quartier Léona, Eaux Claires, Avenue El Hadji RawaneNgom :

1°) Cité H.L.M. îlot 15 12 000

2°) Autres terrains 11 000

Secteur n° 11 : Quartier dit de la Route de Khor, Route des Cimetières, limite Nord du Titre Foncier 1168, village de Khor :

1°) - Route de Khor 11 000

2°) - Autres terrains 10 000

Secteur n° 12 : Quartier dit Diameguène, Voie ferrée, El Hadji RawaneNgom, Avenue Lamine GUEYE, Gare Routière et Voie ferrée : 11 000

Secteur n° 13 : Quartier Médina, Diaminar, Pikine, Ngallèle, Bango et autres terrains du territoire communal 9 000

II. COMMUNE DE DAGANA

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs 10 000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial 10 000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la Commune 6 000

III. COMMUNE DE RICHARD-TOLL

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs 15 000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 12 000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la commune 9 000

IV. COMMUNE DE PODOR

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs 5 000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial 4 000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la commune : 2 000

V. COMMUNE DE NDIIOUM

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs 10 000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 6 000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la commune 2 000

VI. COMMUNE DE ROSS- BETHIO ET DE ROSSO

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs 6 000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial 5 000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la commune 2 000

VII. AUTRES TERRAINS DE LA REGION

1°) - Terrains à usage touristique 30 000

2°) - Terrains situés dans le périmètre des autres localités de la région : 750

3°) - Terrains en nature de jardins ou vergers 1 000

4°) - Autres terrains à usage agricole 500

TITRE IX - REGION DE TAMBACOUNDA

I. COMMUNE DE TAMBACOUNDA

Secteur n° 1 : Zone résidentielle et commerciale :

Entre le titre foncier n° 452/NO (Compagnie de Gendarmerie), la Boulevard Adja DioumaSavanéSy, la limite Ouest de l'Ecole du Camp Navétane et le Marigot du Mamacounda : 8 000

Secteur n° 2 : Le lotissement des abattoirs :

Entre le Marigot du Mamacounda, l'avenue Léopold Sédar Senghor, le titre foncier n° 4515 Camp Mamadou Lamine et le Boulevard Adja DioumaSavanéSy : 4 000

Secteur n° 3 : Lotissements de Dyabougou, du Cap Navétane, du quartier Médinacoura, du Nord de la Gendarmerie et du lotissement complémentaire du quartier Abattoirs 2 500

Secteur n° 4 : Lotissement GourelDiadié 1 500

Secteur n° 5 : Zone périphérique non viabilisée 1 000

II. COMMUNE DE BAKEL

Secteur n° 1 : Quartier Yaguine I et II 2 500

Secteur n° 2 : Reste la Commune Entre le fleuve Sénégal et Route national n° 1 2 000

III. COMMUNE DE KEDOUGOU

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs 1 000

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune 750

IV. AUTRES TERRAINS DE LA REGION

Secteur n° 1 : Koumpentoum : 750

Secteur n° 2 : Autres localités de la région situées le long de la Route nationale n° 2 600

Secteur n° 3 : Goudiry et Kidira : 750

Secteur n° 4 : Terrain ruraux :

1°) - Terrains en nature de jardins et vergers 750

2°) - Autres terrains à usage agricole 350

Secteur n° 5 : Autres localités 600

TITRE X - REGION DE THIES

I. COMMUNE DE THIES

Secteur n° 1 : Entre l'Avenue Caen, l'Avenue Léopold Sédar Senghor l'Avenue Coumba Ndofféne Diouf, le Boulevard de la Mission, le Boulevard Mawa Doucouré et le quartier dit 10e Riaom :

1°) - En bordure des grands axes 40 000

2°) - Autres terrains du secteur 20 000

Secteur n° 2 : Secteurs lotis dits Grand-Standing, Mbour I, Mbour II, Mbour III, Cité Lamy, Randoulène, Som, Hersent, Diamaguène, Diakhao et Thialy.

1°) - En bordure des grands axes : 10 000

2°) - Autres terrains du secteur : 8 000

Secteur n° 3 : Zones non loties 1 000

Secteur n° 4 : Quartiers périphériques 6 000

Secteur n° 5 : Zone Industrielle : 2 000

Secteur n° 6 : Villages rattachés 1 000

II. COMMUNE DE MBOUR

Secteur n° 1 : Entre le Boulevard abritant la Gare routière, le Boulevard donnant sur le Centre Touristique, le Boulevard Demba Diop et l'Océan Atlantique :

1°) - En bordure des grands axes 30 000

2°) - Autres terrains du secteur 20 000

Secteur n° 2 : Lotissements Thiocé, quartier dénommé « 11 Novembre », Téfess, Mbour Toucouleur :

1°) - En bordure des grands axes 6 000

2°) - Autres terrains du secteur 3 000

Secteur n° 3 : Autres lotissements :

1°) - En bordure des grands axes 3 000

2°) - Autres terrains du secteur 1 500

Secteur n° 4 : Quartiers périphériques ou zones non loties : 2 000

Secteur n° 5 : Zone Industrielle, touristique artisanale 35 000

III. COMMUNE DE TIVAOUANE

Secteur n° 1 : Quartier Escale, Cité H.L.M et Cité S.S.P.T. :

1°) - En bordure des grands axes 15 000

2°) - Autres terrains du secteur : 10 000

Secteur n° 2 : Secteurs lotis :

1°) - En bordure des grands axes 6 000

2°) - Autres terrains du secteur 4 000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques 3 000

Secteur n° 4 : Zone Industrielle : 2 000

IV. COMMUNE DE MEKHE

Secteur n° 1 : Zone résidentielle 7 000

Secteur n° 2 : Zones Loties 4 000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques 1 500

Secteur n° 4 : Zone industrielle 1 000

V. COMMUNE DE JOAL-FADIOUTH

Secteur n° 1 : Terrains situés en bordure du Boulevard de la Mission : 6 000

Secteur n° 2 : Autres terrains : 3 000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 2 000

Secteur n° 4 : Zone industrielle : 1 500

VI. COMMUNE DE KHOMBOLE

Secteur n° 1 : Zone résidentielle 6 000

Secteur n° 2 : Secteur Lotis 4 000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques 2 000

Secteur n° 4 : Zone industrielle 1 500

VII. COMMUNE DE POUT

Secteur n° 1 : Zone résidentielle 6 000

Secteur n° 2 : Secteurs Lotis : 4 000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques 2 000

Secteur n° 4 : Zone industrielle : 1 500

VIII. COMMUNE DE MBORO

Secteur n° 1 : Zone résidentielle 5 000

Secteur n° 2 : Zones loties 3 500

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques 15 000

IX. TERRAINS RURAUX

1°) - Terrains à usage de jardins ou de bergers 1 200

2°) - Autres terrains à usage agricole 800

VIII. TERRAINS SITUÉS A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DES AUTRES LOCALITÉS DE LA REGION

Secteur n° 1 : Localités situées en bordure des routes nationales : 2 000

Secteur n° 2 : Zone de la nouvelle ville 10 000

Secteur n° 3 : Zone de l'Aéroport Blaise Diagne 10 000

Secteur n° 4 : Autres localités : 1 000

IX. TERRAINS RURAUX

1°) - Destination de jardin, verger ou potager : 500

2°) - Autres terrains à usage touristique 20 000

3°) - Autres Terrains ruraux : 200

TITRE XI - REGION DE ZIGUINCHOR

I. COMMUNE DE ZIGUINCHOR

Secteur n° 1 : Escale- Centre Commercial 25 000

Secteur n° 2 : Quartiers H.L.M Néma, Boudody, Goumel- Diéfaye, en bordure du Boulevard des 54 m (100 m de part et d'autres) Cité Biagui I et Cité Biagui II : 20 000

Secteur n° 3 : Quartiers Santhiaba, Belfort, Boucotte Est, Boucotte Ouest, Boucotte Centre, Kansaoudi, Château d'eau, Zone industrielle : 12 000

Secteur n° 4 : Quartiers Kandé, Tilène, Néma II, Castors Cobitène, Colobane, Soucoupapaye, Boucotte Sud, Lyndiane, Djiringho : 10 000

Secteur n° 5 : Autres terrains de la commune 8 000

II. COMMUNE DE BIGNONA

Secteur n° 1 : Escale et Secteur commercial : 10 000

Secteur n° 2 : Anciens lotissements administratifs : 6 000

Secteur n° 3 : Nouveaux lotissements administratifs 4 000

Secteur n° 4 : Autres terrains de la commune : 2 000

III. COMMUNE D'OUSSOUYE

Secteur n° 1 : Escale et Centre Communal 5 000

Secteur n° 2 : Surplus du territoire communal : 2 000

Secteur n° 3 : Cap-Skiring secteur touristique 40 000

IV. COMMUNE DE THIONK-ESSYL

Secteur n° 1 : Zones loties 3 000

Secteur n° 2 : Zones non loties 1 000

V. TERRAINS RURAUX

1°) - Autres terrains balnéaires 20 000

2°) - Terrains à usage de jardins ou vergers 1 000

3°) - Autres terrains à usage agricole : 500

DEUXIEME PARTIE. - PRIX DU METRE CARRE BATI

TITRE PREMIER : CATEGORISATION DES LOCAUX

1) HABITATION DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS

CATEGORIE A

Locaux ayant un caractère de très grand confort, situés dans des conditions parfaites d'habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture remarquable ;
- c) parking intérieur couvert ou non ;
- d) aménagements particuliers (piscine, cour gazonnée ou dallée, tennis, etc.) ;
- e) large conception des accès, vestibules et escaliers communs ; présence d'un ou de plusieurs ascenseurs à partir de quatre étages y compris l'entresol, d'escaliers de service, de vide ordures, etc.
- f) large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendances ;
- g) un minimum de trois salles de bains ;
- h) installation et équipements modernes d'excellente qualité assurant un très grand confort ;
- i) protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
- j) menuiserie en aluminium ou en bois d'excellente qualité ;
- k) situé dans une zone résidentielle ou dans une zone présentant un confort remarquable de vue ou de situation ;
- l) présence éventuelle de commerces.

CATEGORIE B

Locaux ayant un caractère de très grand confort, situés dans des conditions parfaites d'habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture remarquable ;
- c) parking intérieur couvert ou non ;
- d) large conception des accès, vestibules et escaliers communs ; présence d'un ascenseur à partir de quatre étages y compris l'entresol, d'escaliers de service etc.
- e) large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendance ;
- f) un minimum de deux salles de bains ;
- g) installation et équipements modernes d'excellente qualité assurant un très grand confort ;
- h) protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
- i) présence d'un vide ordures dans les étages courants ;
- j) situé dans une zone résidentielle ou dans une zone présentant un confort remarquable de vue ou de situation ;
- k) desservis par les réseaux de canalisations à l'égout

CATEGORIE C

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conforme aux règles de l'art (les matériaux de construction présentant une protection phonique et thermique suffisantes) et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) entrées, dégagements intérieurs et extérieurs ; classés comme pièces secondaires ;
- b) présence possible d'ascenseurs à partir de quatre étages y compris l'entresol ;
- c) absence possible d'escaliers de service à condition que l'escalier unique soit traité comme escalier de maître (largeur, qualité des matériaux) et ayant une largeur d'au moins un mètre trente (1,30 m) ;
- d) les couloirs desservant les portes principales d'appartement ne passent pas devant les fenêtres des pièces d'habitation ;
- e) présence d'un vide ordures dans les étages courants ;
- f) situé dans une zone présentant des avantages certains ;
- g) desservis par les réseaux de canalisations à l'égout.

CATEGORIE D

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conforme aux règles de l'art (les matériaux ne présentant pas une bonne qualité thermique et phonique) et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) aménagements convenables (carrelage bon choix, revêtement lavable dans les salles d'eau) ;
- b) entrées dégagement intérieurs et extérieurs classés comme pièces secondaires ;
- c) absence d'ascenseur à partir du quatrième étage y compris l'entresol, d'escaliers de service et de vide ordures ;
- d) les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement de cuisine ;
- e) situé dans une zone présentant des avantages certains.

CATEGORIE E

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) absence de carrelage ;

- b) les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement de cuisine ;
- c) absence d'aménagements particuliers ;
- d) entrées dégagements intérieurs et extérieurs classés comme pièces secondaires ;
- e) isolation phonique et thermique acceptables ;
- f) situé dans une zone présentant des avantages certains.

CATEGORIE F

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) absence de carrelage ;
- b) les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement de cuisine ;
- c) entrées dégagements intérieurs et extérieurs classés comme pièces secondaires ;
- d) isolation phonique et thermique acceptables ;
- e) absence de pièces de réception spécialisées ;
- f) dimensions en général exigües des pièces ;
- g) situé dans une zone présentant des avantages certains.

CATEGORIE G

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) absence de carrelage ;
- b) les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement de cuisine ;
- c) entrées dégagements intérieurs et extérieurs classés comme pièces secondaires ;
- d) absence de pièces de réception spécialisées ;
- e) dimensions en général exigües des pièces ;
- f) conception architecturale sommaire ;
- g) une seule salle d'eau commune par logement ;
- h) architecture médiocre ;
- i) situé dans une zone présentant des avantages certains.

CATEGORIE H

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement de cuisine ;
- b) entrées dégagements intérieurs et extérieurs non classés comme pièces secondaires ;
- c) absence de pièces de réception spécialisées ;
- d) dimensions en général exigües des pièces ;
- e) conception architecturale sommaire ;
- f) une seule salle d'eau commune par logement ;
- g) architecture médiocre ;
- h) situé dans une zone présentant aucun avantage.

CATEGORIE I

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement de cuisine ;
- b) entrées dégagements intérieurs et extérieurs non classés comme pièces secondaires ;
- c) dimensions en général exiguës des pièces ;
- d) conception architecturale sommaire ;
- e) une seule salle d'eau commune par logement ;
- f) situé dans une zone présentant aucun avantage ;
- g) couverture en tuiles, en fibres de ciment au zinc.

CATEGORIE J

Constructions de type baraque édifiées en matériaux neufs mise en œuvre ; couverture en tuiles.

CATEGORIE K

Construction du même type que J, avec couverture en fibro-ciment.

CATEGORIE L

Construction du même type que J, avec couverture en tôles galvanisées.

CATEGORIE M

Constructions collectives du type paillote ou bidonville construites en paille, banco, bois ou fer de récupération.

2) HABITATIONS DANS DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

CATEGORIE I

Locaux ayant un caractère de très grand confort, situé dans des conditions parfaites d'habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture remarquable ;
- c) garage intérieur couvert ;
- d) aménagements particuliers (piscine, cour gazonnée ou dallée, etc.) ;
- e) large conception des accès et vestibules ;
- f) un minimum de trois salles de bains (équipement comprenant baignoire, lavabo, bidet, siège à l'anglaise, etc.) ;
- g) installation et équipements modernes d'excellente qualité assurant un très grand confort ;
- h) protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
- i) menuiserie en aluminium ou en bois d'excellente qualité ;
- j) situé dans une zone résidentielle ou dans une zone présentant un confort remarquable de vue ou de situation ;
- k) présence de pièces spéciales de réception ;
- l) carrelage d'excellente qualité dans tous les locaux et les salles d'eau ;
- m) un nombre plus que suffisant de pièces secondaires et de dégagements.

CATEGORIE 2

Locaux ayant un caractère de très grand confort, situé dans des conditions parfaites d'habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture remarquable ;
- c) garage intérieur couvert ;
- d) large conception des accès, vestibules, hall ;

- e) large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendance ;
- f) un minimum de deux salles de bains ;
- g) installation et équipements modernes d'excellente qualité assurant un très grand confort ;
- h) protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
- i) situé dans une zone résidentielle ou dans une zone présentant un confort remarquable de vue ou de situation ;
- j) desservis par les réseaux de canalisations à l'égout ;
- k) présence tout juste du nombre de pièces secondaires et dégagements nécessaires ;
- l) présence de pièces spéciales de réception.

CATEGORIE 3

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conforme aux règles de l'art (les matériaux de construction présentant une protection phonique et thermique suffisantes) et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture acceptable ;
- c) garage intérieur couvert ou non ;
- d) large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendances ;
- e) un minimum de deux salles de bains ;
- f) protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
- g) situé dans une zone présentant un confort certain de vue ou de situation ;
- h) dimensions des pièces spéciales de réception.

CATEGORIE 4

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conforme aux règles de l'art (les matériaux ne présentant pas une bonne qualité thermique et phonique) et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture acceptable ;
- c) garage intérieur couvert ou non ;
- d) un minimum de deux salles de bain ;
- e) installation et équipements modernes d'excellente qualité assurant un très grand confort ;
- f) situé dans une zone présentant un confort certain de vue ou de situation ;
- g) dimensions des pièces spéciales de réception ;
- h) présence de pièces spéciales de réception.

CATEGORIE 5

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- i) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- j) architecture acceptable ;
- k) garage intérieur couvert ou non ;
- l) large conception des accès, vestibules, hall ;
- m) clôture économique ;
- n) dimensions minimales pour les pièces minimales ;
- o) absence de dimensions de pièces spéciales de réception ;
- p) absence de pièces spéciales de réception.

TITRE II : BAREME DU PRIX DU METRE CARRE
Valeur/m² bâti Immeubles collectifs

REG		Dakar	Diourbel	Fatick	Kaolack	Kolda	Louga	Matam	St-louis	Tamba	Thiès	ZIG.
CAT	A	180.931	202.643	208.071	208.071	262.350	208.071	208.071	208.071	244.257	189.978	253.303
	B	167.743	187.872	192.904	192.904	243.227	192.904	192.904	192.904	226.543	176.130	234.840
	C	151.162	169.301	173.836	173.836	219.185	173.836	173.836	173.836	204.069	158.720	211.627
	D	131.238	146.987	150.924	150.924	190.295	150.924	150.924	150.924	177.171	137.800	183.733
	E	105.402	118.050	121.212	121.212	152.833	121.212	121.212	121.212	142.293	110.672	147.563
	F	91.520	102.502	105.248	105.248	132.704	105.248	105.248	105.248	123.552	96.096	128.128
	G	69.539	77.884	79.970	79.970	100.832	79.970	79.970	79.970	93.878	73.016	97.355
	H	45.631	51.107	52.476	52.476	66.165	52.476	52.476	52.476	61.602	47.913	63.883
	I	39.847	44.629	45.824	45.824	57.778	45.824	45.824	45.824	53.793	41.839	55.786
	J	33.000	35.000	35.000	35.000	25.000	35.000	35.000	35.000	25.000	34.000	25.000
	K	32.000	32.000	32.000	32.000	22.000	33.000	33.000	33.000	22.000	32.000	22.000
	L	30.000	30.000	30.000	30.000	20.000	31.000	31.000	31.000	20.000	30.000	20.000
	M	11.000	11.000	11.000	11.000	8.000	11.000	11.000	11.000	8.000	11.000	8.000

2. Valeur/mètre carré bâti Maisons individuelles

REG		Dakar	Diourbel	Fatick	Kaolack	Kolda	Louga	Matam	St-louis	Tamba	Thiès	ZIG.
CAT	1	152.512	170.813	175.389	175.389	221.142	175.389	175.389	175.389	205.891	160.137	213.516
	2	141.395	158.363	162.604	162.604	205.023	162.604	162.604	162.604	190.883	148.465	197.953
	3	134.027	150.111	154.132	154.132	194.340	154.132	154.132	154.132	180.937	140.729	187.638
	4	117.342	131.423	134.943	134.943	170.146	134.943	134.943	134.943	158.411	123.209	164.278
	5	88.846	99.508	102.173	102.173	128.827	102.173	102.173	102.173	119.942	93.288	124.384
	6	65.334	73.174	75.134	75.134	94.735	75.134	75.134	75.134	88.201	68.601	91.648
	7	43.556	48.783	50.090	50.090	63.157	50.090	50.090	50.090	58.801	45.734	60.979
	8	30.121	33.735	34.639	34.639	43.675	34.639	34.639	34.639	40.663	31.627	42.169
	9	15.000	16.000	16.000	16.000	11.117	17.000	17.500	17.500	11.117	15.000	10.000
	10	13.000	13.000	13.000	13.000	10.000	15.000	15.000	15.000	10.000	13.000	10.000
	11	11.000	11.000	11.000	11.000	8.000	12.000	12.000	12.000	8.000	11.000	8.000

3. Valeur/m² Cours aménagées

REG		Dakar	Diourbel	Fatick	Kaolack	Kolda	Louga	Matam	St-louis	Tamba	Thiès	ZIG.
CAT	1	16.000	16.500	16.500	17.000	17.500	17.000	17.000	17.000	17.500	16.500	17.500
	2	12.000	12.500	12.500	13.000	13.500	13.000	13.000	13.000	13.500	12.500	13.500
	3	9.000	9.500	9.500	10.000	10.500	10.000	10.000	10.000	10.500	9.500	10.500
	4	4.000	45.000	45.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	4.500	5.000

4. Valeur/mètre linéaire Clôtures

REG	Dakar	Diourbel	Fatick	Kaolack	Kolda	Louga	Matam	St-louis	Tamba	Thiès	ZIG.
CAT	1	35.755	40.046	40.046	41.118	51.845	41.118	41.118	48.269	37.546	50.057
	2	26.004	29.124	29.124	29.904	37.705	29.904	29.904	35.105	27.304	36.405
	3	20.803	23.299	23.299	23.923	30.164	23.923	23.923	28.084	21.843	29.124
	4	19.069	21.358	21.358	21.930	27.651	21.930	21.930	25.744	20.023	26.697
	5	8.776	9.829	9.829	10.093	12.726	10.093	10.093	11.848	9.215	12.287
	6	4.009	4.490	4.490	4.610	5.813	4.610	4.610	5.412	4.209	5.612
	7	813	910	910	935	1.178	935	935	1.097	853	1.138

Art. 2. - Le présent décret est applicable à compter de sa date de signature ;

Art. 3. - Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 23 mars 2010.

Abdoulaye WADE.
Par le Président de la République

Le Premier Ministre,
Souleymane Ndéné NDIAYE

Troisième partie : Domaine des particuliers

**Loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant
transformation des permis d'habiter et titres
similaires en titres fonciers**

Le Président de la République ;
Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 ;
Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national ;
Vu la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du domaine de l'Etat ;
Vu la loi n°87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente des terrains domaniaux à usage d'habitation sis en zones urbaines ;
Vu la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers, à titre gratuit ;
Vu la loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière ;
Vu le décret n°64-573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;
Vu le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du code du domaine de l'Etat, en ce qui concerne le domaine privé ;
Sur le rapport du Ministre de l'Economie et des Finances ;

DECRETE :

CHAPITRE PREMIER. - CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE PREMIER : Les dispositions de la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers, s'appliquent aux titres d'occupation ci-après désignés :

1. les permis d'habiter, les permis d'occuper, les autorisations d'occuper délivré par l'administration coloniale en vertu des textes ci-après :
 - l'arrêté du 04 mars 1926 prescrivant l'allotissement des terrains de « Tound » à Dakar ;
 - l'arrêté n°1487 bis du 24 novembre 1934 ;
 - l'arrêté n°723/AD du 16 mars 1937 ;
 - l'arrêté n°4701/SDE du 28 septembre 1949 ;
 - l'arrêté n°2352/SDE du 23 avril 1955 ;
 - l'arrêté n°7304/MFAE du 10 juillet 1972 ;
2. et tous les titres similaires.

ARTICLE 2 : Par titres similaires, on entend :

- les permis et autorisations d'occuper délivrés par l'administration des Domaines sur le domaine privé de l'Etat postérieurement à la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;
- les permis d'habiter ou d'occuper, les autorisations d'occuper, les actes administratifs établis par les autorités administratives (gouverneurs ou préfets) ou locales (maires) à la condition exclusive que ces titres portent sur des parcelles de terrains issues de lotissements régulièrement réalisés sur une assiette foncière située dans une zone dotée d'un plan d'urbanisme approuvé et dépendant du domaine privé de l'Etat.

Cependant, les titres d'occupation, postérieurement établis par ces autorités administratives, après l'entrée en vigueur de la loi visée à l'article premier, ne sont pas concernés par les dispositions de l'alinéa 2 du présent article.

ARTICLE 3 : Les titres d'occupation ci-après listés sont exclus du champ d'application de la loi susvisée :

- les baux emphytéotiques, les baux ordinaires et les droits de superficie concédés sur le domaine privé de l'Etat ;
- les autorisations d'occuper à titre précaire et révocable ou les concessions de voiries délivrés sur le domaine public de l'Etat ;

- les titre d'occupation, quelle que soit leur appellation (baux, autorisations d'occuper, permis d'habiter) délivrés par les maires sur des sites n'ayant pas fait l'objet de lotissements régulièrement autorisée et non dotés d'un plan d'urbanisme approuvé ;
- les titres d'occupation, quelle que soit leur dénomination, délivrés par les sociétés nationales exerçant dans le domaine de la promotion immobilière, notamment la SICAP et la SNHLM ;
- les délibérations des conseils ruraux portant affectation des terrains sur le domaine national.

CHAPITRE 2. - PROCEDURE DE TRANSFORMATION

ARTICLE 4 : La procédure de transformation des titres provisoires en titres définitifs peut être initiée indifféremment :

- par l'administration des Domaines qui, dans ce cas, opère d'office la mutation des titres non litigieux recensés au niveau des registres détenus par le service ;
- par le titulaire du titre provisoire qui saisit l'administration des Domaines sur la base d'un dossier comprenant un extrait de plan parcellaire certifié conforme par le service du Cadastre et l'original dudit titre ;
- par le notaire, qui requiert au moment du dépôt aux bureaux des domaines compétent de l'acte relatif à une transaction portant sur un titre provisoire, la transformation dudit titre provisoire en titre foncier.

ARTICLE 5 : Sur la base d'un arrêté du Ministre chargé des Domaines, le chef du bureau de la conservation de la propriété et des droits fonciers procède aux formalités relatives à la mutation et à la création subséquente du nouveau titre foncier correspondant.

ARTICLE 6 : L'arrêté ministériel peut être individuel ou collectif. Il comprend les renseignements ci-après :

- a) l'identité du titulaire ;
- b) le numéro et la situation du lot ;
- c) la superficie du lot ;
- d) le prix au m² du lot selon le barème officiel de cession des terrains domaniaux ;
- e) la valeur du terrain après application du barème ;
- f) le montant des droits éludés : droits d'enregistrement et frais de publicité foncière.

CHAPITRE 3. - RAPPEL DES DROITS ELUDES

ARTICLE 7 : La cession par le détenteur d'un titre définitif résultant d'une application de la loi n'est soumise à aucune clause restrictive. Toutefois, lorsque la cession intervient dans l'intervalle des cinq (05) années consécutives à la transformation du titre provisoire en titre définitif, le vendeur est tenu d'acquitter en même temps que la taxe de plus-value normalement due, les droits d'enregistrement et le frais de formalités foncières initialement éludés.

A cet effet l'administration procède à l'évaluation du terrain objet du titre provisoire et mentionne ainsi qu'il est indiqué à l'article précédent sur l'acte administratif support de l'opération, la valeur d'acquisition calculée sur la base du barème de cession des terrains domaniaux fixé par l'arrêté.

ARTICLE 8 : Le Ministre de l'Economie et des Finances est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel de la République du Sénégal.

Fait à Dakar, le 30 mars 2011

Par le Président de la République,
Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre,
Souleymane Ndéné NDIAYE

**Décret n°2012-1270 du 08 novembre 2012 portant
application de la loi n°2011-06 du 30 mars 2011
portant transformation des permis d'habiter et titres
similaires en titres fonciers**

Le Président de la République ;
Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 ;
Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national ;
Vu la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du domaine de l'Etat ;
Vu la loi n°87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente des terrains domaniaux à usage d'habitation sis en zones urbaines ;
Vu la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers, à titre gratuit ;
Vu la loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière ;
Vu le décret n°64-573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;
Vu le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du code du domaine de l'Etat, en ce qui concerne le domaine privé ;
Sur le rapport du Ministre de l'Economie et des Finances ;

DECRETE :

CHAPITRE PREMIER. - CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE PREMIER : Les dispositions de la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers, s'appliquent aux titres d'occupation ci-après désignés :

1. les permis d'habiter, les permis d'occuper, les autorisations d'occuper délivré par l'administration coloniale en vertu des textes ci-après :
 - l'arrêté du 04 mars 1926 prescrivant l'allotissement des terrains de « Tound » à Dakar ;
 - l'arrêté n°1487 bis du 24 novembre 1934 ;
 - l'arrêté n°723/AD du 16 mars 1937 ;
 - l'arrêté n°4701/SDE du 28 septembre 1949 ;
 - l'arrêté n°2352/SDE du 23 avril 1955 ;
 - l'arrêté n°7304/MFAE du 10 juillet 1972 ;
2. et tous les titres similaires.

ARTICLE 2 : Par titres similaires, on entend :

- les permis et autorisations d'occuper délivrés par l'administration des Domaines sur le domaine privé de l'Etat postérieurement à la loi n°76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;
- les permis d'habiter ou d'occuper, les autorisations d'occuper, les actes administratifs établis par les autorités administratives (gouverneurs ou préfets) ou locales (maires) à la condition exclusive que ces titres portent sur des parcelles de terrains issues de lotissements régulièrement réalisés sur une assiette foncière, située dans une zone dotée d'un plan d'urbanisme approuvé, et dépendant du domaine privé de l'Etat.

Cependant, les titres d'occupation, postérieurement établis par ces autorités administratives, après l'entrée en vigueur de la loi visée à l'article premier, ne sont pas concernés par les dispositions de l'alinéa 2 du présent article.

ARTICLE 3 : Les titres d'occupation ci-après listés, sont exclus du champ d'application de la loi susvisée :

- les baux emphytéotiques, les baux ordinaires et les droits de superficie concédés sur le domaine privé de l'Etat ;
- les autorisations d'occuper à titre précaire et révocable ou les concessions de voiries, délivrés sur le domaine public de l'Etat ;

- les titre d'occupation, quelle que soit leur appellation (baux, autorisations d'occuper, permis d'habiter) délivrés par les maires sur des sites n'ayant pas fait l'objet de lotissements régulièrement autorisée et non dotés d'un plan d'urbanisme approuvé ;
- les titres d'occupation, quelle que soit leur dénomination, délivrés par les sociétés nationales exerçant dans le domaine de la promotion immobilière, notamment la SICAP et la SNHLM ;
- les délibérations des conseils ruraux portant affectation des terrains sur le domaine national.

CHAPITRE 2. - PROCEDURE DE TRANSFORMATION

ARTICLE 4 : La procédure de transformation des titres provisoires en titres définitifs peut être initiée indifféremment :

- par l'administration des Domaines qui, dans ce cas, opère d'office la mutation des titres non litigieux recensés au niveau des registres détenus par le service ;
- par le titulaire du titre provisoire qui saisit l'administration des Domaines sur la base d'un dossier comprenant un extrait de plan parcellaire certifié conforme par le service du Cadastre et l'original dudit titre ;
- par le notaire, qui requiert au moment du dépôt aux bureaux des domaines compétent de l'acte relatif à une transaction portant sur un titre provisoire, la transformation dudit titre provisoire en titre foncier.

ARTICLE 5 : Sur la base d'un arrêté du Ministre chargé des Domaines, le chef du bureau de la conservation de la propriété et des droits fonciers procède aux formalités relatives à la mutation et à la création subséquente du nouveau titre foncier correspondant.

ARTICLE 6 : L'arrêté ministériel peut être individuel ou collectif. Il comprend les renseignements ci-après :

- a) l'identité du titulaire ;
- b) le numéro et la situation du lot ;
- c) la superficie du lot ;
- d) le prix au m² du lot selon le barème officiel de cession des terrains domaniaux ;
- e) la valeur du terrain après application du barème ;
- f) le montant des droits éludés : droits d'enregistrement et frais de publicité foncière.

CHAPITRE 3. - RAPPEL DES DROITS ELUDES

ARTICLE 7 : La cession par le détenteur d'un titre définitif résultant d'une application de la loi n'est soumise à aucune clause restrictive. Toutefois, lorsque la cession intervient dans l'intervalle des cinq (05) années consécutives à la transformation du titre provisoire en titre définitif, le vendeur est tenu d'acquitter en même temps que la taxe de plus-value normalement due, les droits d'enregistrement et le frais de formalités foncières initialement éludés.

A cet effet l'administration procède à l'évaluation du terrain objet du titre provisoire et mentionne ainsi qu'il est indiqué à l'article précédent sur l'acte administratif support de l'opération, la valeur d'acquisition calculée sur la base du barème de cession des terrains domaniaux fixé par l'arrêté.

ARTICLE 8 : Le Ministre de l'Economie et des Finances, est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel de la République du Sénégal.

Fait à Dakar, le 08 novembre 2012

Par le Président de la République,

Macky SALL

Le Premier Ministre,
Abdoul MBAYE

**Loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant
Régime de la Propriété Foncière**

TITRE PREMIER. – ORGANISATION DU REGIME DE LA PROPRIETE FONCIERE

CHAPITRE PREMIER. – ORGANISATION DU REGIME FONCIER

SECTION 1ERE. – DU BUT DE L’INSTITUTION

Article premier. – Le service de la conservation de la propriété et des droits fonciers assure aux titulaires la garantie des droits réels qu’ils possèdent sur les immeubles soumis au régime de l’immatriculation, dans les conditions déterminées par la présente loi.

Art. 2. – Cette garantie est obtenue au moyen de la publication sur les livres fonciers, à un compte particulier ouvert pour chaque immeuble, de tous les droits réels qui s’y rapportent, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, ladite publication étant précédée de la vérification des justifications produites et faisant foi à l’égard des tiers.

Art. 3. – Pour permettre cette publication, les immeubles doivent être, à la suite d’une procédure spéciale, préalablement immatriculés sur les livres fonciers.

Art. 4. – Seul l’Etat est autorisé à requérir l’immatriculation des immeubles aux livres fonciers.

Les terres du domaine national sont immatriculées dans les formes et conditions fixées par la réglementation prise en application de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national et de la présente loi.

Les immeubles du Code civil sont immatriculés au vu du décret constatant la déchéance des droits y inscrits, les incorporant dans le domaine national et en prescrivant l’immatriculation au nom de l’Etat.

Les immeubles du domaine public déclassés et incorporés dans le domaine national visés à l’article 19 du Code du domaine de l’Etat, sont immatriculés dès réception par le conservateur de la réquisition d’immatriculation.

Les immeubles visés à l’article 27 du Code du domaine de l’Etat, sont immatriculés sur simple réquisition et sans formalités préalables à la création du titre foncier.

Art. 5. – L’immatriculation est facultative.

Exceptionnellement, elle est obligatoire pour la validité des conventions constituant, modifiant ou transférant un des droits énumérés à l’article 19 de la présente loi.

Art. 6. – L’immatriculation est définitive.

Aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime ainsi adopté pour être placé à nouveau sous l’empire de celui auquel il était soumis antérieurement.

SECTION 2. - DES BUREAUX DE LA CONSERVATION.

Art. 7. – Les bureaux de la Conservation de la Propriété et des Droits fonciers sont créés dans des conditions fixées par décret. Il en est de même des limites territoriales dans lesquelles chaque bureau est compétent.

Art. 8. – Les règles de fonctionnement de ces bureaux sont également fixées par décret.

SECTION 3. – DES CONSERVATIONS

Art. 9. – Les chefs de Bureaux de Conservation foncière portent le titre de Conservateurs de la Propriété et des Droits fonciers.

Art. 10. – Les Conservateurs de la Propriété et des Droits fonciers sont chargés notamment :

- 1) de la suite à donner aux demandes d'immatriculation et de la formalité de l'immatriculation sur les livres fonciers ;
- 2) de l'inscription à la suite des titres fonciers et des copies de ces titres des droits réels constitués sur les immeubles immatriculés et devant, pour ce motif, être publiés ;
- 3) de la conservation des actes et plans relatifs aux immeubles immatriculés et de la communication au public des renseignements contenus dans leurs archives et relatifs aux propriétés immatriculées.

SECTION 4. – DES LIVRES FONCIERS ET DES DOCUMENTS ANNEXES

Art. 11. – Les livres fonciers sont affectés, à raison d'une feuille ouverte par immeuble, à l'enregistrement spécial prévu à l'article 3, sous le nom d'immatriculation et à l'inscription ultérieure, en vue de leur conservation dans le sens de l'article premier, des droits réels soumis à la publicité.

Art. 12. – L'ensemble des mentions consignées sur une feuille ouverte des livres fonciers constitue le titre foncier de l'immeuble auquel elles s'appliquent.

Les mentions du titre foncier sont appuyées et complétées par l'adjonction de bordereaux analytiques, établis par le Conservateur, des actes et pièces produits comme justification des droits réels publiés.

Art. 13. – A chaque titre foncier correspond, dans les archives de la conservation foncière, un dossier comprenant :

- 1) les pièces de la procédure d'immatriculation, de morcellement ou de fusion ;
- 2) le plan définitif de l'immeuble ;
- 3) la série des bordereaux analytiques successivement établis ;
- 4) les actes et pièces analysés aux dits bordereaux.

Art. 14. – Tout immeuble immatriculé au livre foncier est désigné par le numéro du titre foncier qui le concerne.

Art. 15. – Outre les livres fonciers et les dossiers correspondants, les Conservateurs de la Propriété et des droits fonciers tiennent :

- 1) le registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation ;
- 2) le registre des dépôts des actes et documents à inscrire ;
- 3) le registre d'ordre des morcellements et fusions ;
- 4) le registre des oppositions des actes à inscrire ;
- 5) le répertoire des titulaires de droits réels et la table, par bulletins mobiles, dudit répertoire.

Ces livres et registres peuvent faire l'objet de supports magnétiques dans des conditions déterminées par décret.

Art. 16. – Le registre des dépôts des actes et documents à inscrire et le registre des oppositions aux actes à inscrire sont arrêtés chaque jour, par le Conservateur à l'heure de fermeture des bureaux.

Ces registres sont tenus en double exemplaire et, dès achèvement, l'un des exemplaires est transmis aux Archives nationales.

Art. 17. – Les livres et registres énumérés aux articles 14 et 15 sont côtés et paraphés avant tout usage par le président du tribunal compétent.

Les autorités administratives, les autorités judiciaires, et les organes de contrôle de l'Etat, dans l'exercice normal de leur fonction, peuvent consulter sur place ces livres et registres.

CHAPITRE II. – DROITS REELS ET PRESCRIPTION

Art. 18. – Sont applicables aux immeubles et aux droits réels qui s'y rapportent, d'une manière générale, les dispositions des lois et règlements en vigueur.

SECTION PREMIERE. – DES DROITS REELS

Art. 19. – Sont notamment susceptibles d'inscription aux livres fonciers :

a) Les droits réels immobiliers suivants :

- 1) la propriété des biens immeubles ;
- 2) l'usufruit des mêmes biens ;
- 3) les droits d'usage et d'habitation ;
- 4) l'emphytéose ;
- 5) le droit de superficie ;
- 6) les servitudes et services fonciers ;
- 7) les privilèges et hypothèques ;

b) Les actions qui tendent à revendiquer ces droits réels.

Art. 20. – Les droits réels énumérés à l'article 19 n'existent, ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les conditions, formes et limites fixées par la présente loi, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions.

Art. 21. – Sont dispensées de la publicité, les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux ou des obligations imposées par la loi à l'exception cependant de la servitude de passage pour cause d'enclave dont l'assiette doit être exactement déterminée, soit au moment de l'immatriculation du fonds grevé, soit lors de la création de la servitude si celle-ci est postérieure à l'immatriculation.

Art. 22. – La faculté accordée aux cohéritiers ou à l'un d'eux d'écarter du partage toute personne non successible à laquelle un cohéritier aurait cédé son droit à la succession, appartient également au co-proprétaire indivis d'un immeuble, au superficiaire, pour l'acquisition du sol, et au propriétaire du sol, pour l'acquisition de la superficie ; tout retrait indistinctement doit être exercé dans un délai de deux mois à compter du jour où la vente a été rendue publique.

Art. 23. – L'hypothèque forcée est accordée à l'Etat et aux autres personnes publiques, sur les biens immeubles de tous les fonctionnaires ou agents possédant la qualité de comptable public, en garantie de leur gestion.

Art. 24. – L'hypothèque forcée visée à l'article précédent grève :

- 1) les immeubles des comptables publics qui leur appartiennent avant leur nomination ;
- 2) les immeubles acquis à titre onéreux ou autrement par les comptables postérieurement à leur nomination ;
- 3) les immeubles acquis à titre onéreux et depuis cette nomination par leurs conjoints, même séparés de biens ou au nom de leurs enfants mineurs.

Toutefois, sont exceptées, les acquisitions à titre onéreux faites par les conjoints ou au nom des enfants mineurs lorsqu'il est légalement justifié que les deniers employés à l'acquisition leur appartenaient.

Elle est fixée, quant aux sommes garanties, par l'acte portant nomination du comptable public, cette évaluation pouvant ultérieurement, si elle se révèle insuffisante ou excessive, être augmentée ou diminuée par une décision prise en la même forme que l'acte de nomination du comptable public.

Art. 25. – Sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 47, l'hypothèque conventionnelle est consentie par acte authentique. La transmission et la mainlevée de l'hypothèque conventionnelle ont lieu dans les mêmes formes. Il en est de même de sa cession, son changement de rang, sa subrogation, sa renonciation et de son extinction.

Art. 26. – Les actions tendant à la revendication d'immeubles, basées sur l'une des causes ci-après :

- rapport en nature des biens donnés ;
- réduction des donations pour atteinte à la réserve ;
- droit de retour des biens donnés en cas de prédécès du donataire seul ou du donataire et de ses descendants ;
- révocation d'une donation pour inexécution des conditions ou survenance d'enfants ;
- résolution d'un contrat synallagmatique pour inexécution des conditions ;
- exécution du pacte de réméré, ne peuvent être exercées qu'autant que ces droits auront été réservés expressément aux contrats d'aliénation et ne produisent effet, à l'égard des tiers, qu'à dater du jour où ces réserves ont été rendues publiques dans les formes fixées par la présente loi.

Art. 27. – Les rapports des biens donnés peuvent cependant être exigés en nature, même en l'absence d'une réserve expresse dans l'acte de donation, tant que l'immeuble n'a pas été aliéné ou grevé de droits réels par le donataire ; sinon, il ne peut avoir lieu qu'en moins prenant.

Art. 28. – De même, la réduction des donations pour atteinte à la réserve peut encore s'exercer sur les immeubles, même en l'absence de toute stipulation y relative dans l'acte de donation, tant que lesdits immeubles n'ont pas été aliénés ou grevés de droits réels par le donataire, dans ce dernier cas, la réduction a lieu en équipollent.

Art. 29. – L'action en révocation pour cause d'ingratitude, bien que non réservée en l'acte de donation, peut cependant être exercée par le donateur mais sans préjudicier aux aliénations faites ni aux hypothèques et autres charges réelles constituées par le donataire, pourvu que les actes y relatifs aient été publiés avant l'exploit introductif d'instance.

La même règle est applicable à la révocation de la donation entre époux, qu'il s'agisse de la rétractation volontaire ou de la résolution imposée par la loi comme conséquence du divorce ; cette révocation reste sans influence sur les droits acquis par des tiers, à la condition toutefois, dans le second cas, que les actes constitutifs de ces droits aient été publiés avant la demande en divorce, tenue pour équivalente à une demande en révocation.

Art. 30. – Toutes autres actions tendant à la revendication d'immeubles, basées sur des causes non susceptibles d'annulation aux contrats d'aliénation et notamment sur l'inobservation des conditions essentielles à la validité, l'atteinte portée aux droits des créanciers ou à ceux du mineur, l'incapacité absolue ou relative de disposer ou de recevoir par testament ou donation, l'interdiction légale d'acheter ou de vendre frappant certaines personnes ou s'appliquant à certains objets, le retrait d'indivision, sont sans effet à l'égard des tiers de bonne foi, ayant publié leurs titres avant l'acte introductif d'instance.

Art. 31. – Les actions en nullité pour défaut de forme, en résiliation pour éviction partielle, existence de servitudes non apparentes, lésions du quart ou des sept douzièmes ou constitution de droits réels par un failli dans les dix jours qui ont précédé la cessation de ses paiements, sont irrecevables sur immeubles immatriculés.

Art. 32. – En cas d'expropriation ou de retrait pour cause d'utilité publique, les détenteurs de droits réels inscrits ne peuvent cependant exercer ces droits que sur l'indemnité d'expropriation ou de retrait telle qu'elle est fixée par la législation en la matière.

Pour permettre l'exercice de ces droits, l'indemnité d'expropriation ou de retrait dans le cas d'inscription au titre foncier est répartie conformément aux prescriptions en matière de distribution.

La purge des droits inscrits résulte de l'inscription de l'acte constatant l'accord amiable ou de la décision prononçant définitivement l'expropriation ou le retrait, à moins de recours à la procédure de distribution auquel cas elle résulte de la décision du juge.

SECTION 2. - DE LA PRESCRIPTION

Art. 33. – La prescription ne peut, en aucun cas, constituer un mode d'acquisition de droits réels sur des immeubles immatriculés ou de libération des charges grevant les mêmes immeubles.

Toutefois, un immeuble immatriculé abandonné pendant trente années consécutives par ses propriétaires ou occupants légitimes est considéré comme vacant et incorporé au domaine de l'Etat dans les formes et conditions fixées par décret.

TITRE II : FONCTIONNEMENT DU REGIME DE LA PROPRIETE FONCIERE

CHAPITRE PREMIER. – IMMATRICULATION DES IMMEUBLES

SECTION PREMIERE. – DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION

Art. 34. – Sous réserve des dispositions de l'article 3 alinéa 2 de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national, seul l'Etat peut requérir l'immatriculation à son nom des immeubles aux livres fonciers.

Art. 35. – Peut également requérir l'immatriculation, le créancier du débiteur remplissant les conditions fixées par l'article 3 alinéa 2 de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 précitée, lorsque le tribunal a ordonné l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication.

Dans ce cas, les frais, qui sont toujours à la charge du requérant à l'immatriculation, sont assimilés aux frais de justice faits pour parvenir à la mise en vente.

Art. 36. – Sont seuls susceptibles d'immatriculation sur les livres fonciers les fonds de terre bâtis ou non bâtis dépendant du domaine national.

Art. 37. – La réquisition d'immatriculation établie dans les formes et conditions fixées par décret n'est acceptée par le Conservateur qu'autant que la régularité en est reconnue par lui. Il s'assure, en conséquence, que les titres produits ou invoqués sont établis dans les formes prescrites par la législation applicable, sans examiner leur valeur intrinsèque.

Si la réquisition émane d'une autorité administrative et que le Conservateur a des objections à formuler sur la régularité des titres produits ou invoqués, il en fait part à l'autorité requérante.

Celle-ci peut passer outre, mais dans ce cas, elle doit confirmer la réquisition par écrit et elle substitue ainsi sa propre responsabilité à celle du Conservateur quant aux suites de l'immatriculation.

Art. 38. – Le requérant dépose, en même temps que sa réquisition, une provision égale au montant présumé des frais de la procédure arrêté par le Conservateur.

Art. 39. – Dans tous les cas où une demande d'immatriculation ne peut être accueillie quelle que soit la cause de l'empêchement et à quelque moment de la procédure qu'il se produise, le Conservateur doit inviter les parties à retirer, contre remise du récépissé, les titres par elles déposés : il joint en opérant la restitution, une déclaration écrite faisant connaître les motifs du rejet.

Une minute de la déclaration reste jointe au dossier et le Conservateur émerge les pièces restituées d'un visa *nevarietur* après avoir tiré s'il le juge opportun, des copies collationnées contresignées par les parties.

Les règles régissant le contentieux né de la procédure de l'immatriculation sont fixées par décret.

SECTION 2. – DE LA FORMALITE DE L'IMMATRICULATION.

Art. 40. – L'immatriculation d'un immeuble sur le livre foncier comporte :

- 1) l'inscription au registre des dépôts d'une mention constatant l'achèvement de la procédure ;
- 2) l'établissement du titre foncier sur le livre foncier ;
- 3) la rédaction de bordereaux analytiques pour chacun des droits réels soumis à la publicité et reconnus au cours de la procédure ;
- 4) la mention sommaire de ces divers droits à la suite du titre foncier ;
- 5) l'établissement d'une copie du titre foncier à remettre au propriétaire et de certificats d'inscription à délivrer aux titulaires de droits réels.

Art. 41. – **I** - Le Conservateur constate, au registre des dépôts, le versement qu'il effectue au dossier prévu par l'article 13, à l'expiration du délai soit de la demande d'inscription, soit du recours contre la décision judiciaire terminant le litige, des pièces de la procédure d'immatriculation.

II – Il rédige, au vu des déclarations insérées dans la réquisition, des demandes d'inscription acceptées par le requérant et des décisions de justice intervenues sur les demandes d'inscription non acceptées, un bordereau analytique des actes et pièces établissant l'origine et le mode d'exercice de chacun des droits réels et charges qui grèvent l'immeuble.

III – Il dresse sur le livre foncier le titre foncier qui comporte, répartis dans les divisions du cadre imprimé, les renseignements suivants :

- a) description de l'immeuble, avec indication de ses consistances, situation et limites ;
- b) mention sommaire des droits réels existants sur l'immeuble et des charges qui le grèvent ;
- c) désignation du propriétaire.

IV – Il annexe à ses archives les pièces produites à l'appui de la réquisition d'immatriculation.

V – Enfin, il établit sur des formules spéciales :

- a) pour le propriétaire, s'il y a lieu, mais sur demande expresse, pour chacun des copropriétaires indivis d'un immeuble, une copie exacte et complète du titre foncier, une série de duplicata des bordereaux analytiques et une copie du plan ;

b) pour chacun des titulaires de charges ou de droits réels inscrits, un certificat d'inscription.

Les copies de titres et certificats d'inscription emportent exécution parée, indépendamment de toute addition de formule exécutoire.

Art. 42. – Le titre foncier est définitif et inattaquable, il constitue le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

Art. 43. – Toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure et ayant pour effet de mettre en cause le droit de propriété même d'un immeuble immatriculé est irrecevable.

Les détenteurs de créances hypothécaires et les bénéficiaires de charges foncières tenues directement du propriétaire qui a poursuivi l'immatriculation peuvent seuls, en se conformant aux dispositions du chapitre II du présent titre, requérir, même après achèvement de la procédure, l'inscription de leurs droits sur le titre foncier, sous la double réserve de ne point préjudicier à d'autres droits régulièrement inscrits et de ne prendre rang qu'à compter de leur inscription.

Art. 44. – Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir que par voie d'action personnelle en indemnité.

Art. 45. – En cas de perte par le titulaire d'une copie de titre foncier ou d'un certificat d'inscription, le conservateur n'en peut délivrer un duplicata que sur le vu d'un jugement motivé l'ordonnant, rendu après publication d'un avis inséré dans deux numéros consécutifs du Journal officiel.

La requête devant le juge n'est recevable que lorsqu'elle est introduite quarante cinq (45) jours au moins après la seconde insertion de l'avis de perte sus-indiqué.

La délivrance d'un duplicata rend nulle et de nul effet la copie d'un titre foncier ou d'un certificat d'inscription.

CHAPITRE II. – PUBLICATION DES DROITS REELS.

SECTION PREMIERE. – DE LA FORMULE DE L'INSCRIPTION.

Art. 46. – La publication aux livres fonciers des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation, prévue à l'article 2 et exigée par l'article 20 pour l'existence et la validité desdits droits à l'égard des tiers, est assurée par la formalité de l'inscription.

Art. 47. – Tous faits, conventions ou sentences, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d'une somme équivalente à plus d'une année de loyer ou fermages non échus doivent, en vue de l'inscription, être constatés par acte authentique sauf dérogations législatives.

Les règles de forme édictées à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas, à la condition que lesdits faits, conventions ou sentences soient constatés par écrit dans les formes déterminées par la loi, aux actes passés par l'Etat et les autres personnes publiques.

Art. 48. – Les actes dressés pour la constatation d'une convention doivent contenir, outre les éléments essentiels des contrats :

- 1) l'énonciation conforme aux actes de l'état-civil, pour les individus, des prénoms, nom, profession et domicile ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile, des noms ou raison sociale, nature et siège des parties contractantes ;
- 2) l'indication de la capacité des contractants et de la qualité en laquelle ils agissent appuyées des déclarations précises en ce qui concerne l'état civil ;
- 3) la désignation par le numéro du titre foncier de l'immeuble que doit affecter l'inscription.

Art. 49. – La constatation écrite des mutations opérées par décès est faite soit dans les intitulés d'inventaires, soit au moyen d'actes de notoriété ou de jugement d'hérédité, contenant :

- 1) l'énonciation conforme aux actes de l'état civil, pour les individus, des prénoms, nom, profession et domicile ou aux actes constitutifs, pour les sociétés et autres personnes morales, des noms, raison sociale, nature et siège du défunt et de ses héritiers ;
- 2) l'indication, en ce qui concerne le défunt, s'il y a lieu, de sa capacité absolue ou relative de disposer par testament, en ce qui concerne les héritiers et légataires, de leur capacité de recevoir par testament et, dans tous les cas, de leurs droits exclusifs à l'hérédité ;
- 3) la désignation par le numéro de titre foncier des immeubles transmis.

Ces actes de notoriété et intitulés d'inventaires sont dressés par un notaire avec, en annexe le jugement définitif d'hérédité rendu conformément à l'article 403 du Code de la famille.

Art. 50. – Pour tous autres faits constitutifs, transmissifs, modificatifs ou extinctifs de droits réels, la constatation écrite est fournie par les actes judiciaires, et, s'il y a lieu, par les pièces de procédures judiciaires ou extrajudiciaires, lesquelles, doivent indiquer, en les désignant par numéro de titre foncier les immeubles grevés transmis ou libérés.

Art. 51. – Toute personne peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par l'article 55, requérir du Conservateur l'inscription, la radiation, la réduction ou la rectification de l'inscription d'un droit réel immobilier.

Toutefois, pour que la demande soit recevable, il est nécessaire que l'acte ou le fait sur lequel elle est basée émane du titulaire d'une inscription antérieure régulière et qu'aucune inscription postérieure à celle-là ne s'oppose à l'exercice du nouveau droit invoqué.

Toute demande doit en outre contenir une élection de domicile dans le ressort judiciaire où est situé l'immeuble, domicile auquel peuvent être valablement effectués par la suite toutes notifications, significations et actes de procédure divers nécessités par l'application des dispositions de la présente loi et des textes subséquents.

Art. 52. – Exceptionnellement et sans nuire par ailleurs à l'exercice par toute autre personne du droit conféré par l'article précédent, l'hypothèque forcée des incapables doit être inscrite aux livres fonciers dans le délai de dix jours, à compter de la date des actes prévus à l'article 915 du Code des Obligations civiles et commerciales à la requête du greffier du juge des tutelles.

Art. 53. – Sont également inscrites aux livres fonciers à la requête du syndic et dans le délai de dix jours, les causes d'indisponibilité des immeubles résultant soit des dispositions du jugement qui prononce le règlement judiciaire, la liquidation des biens ou la faillite personnelle, soit de tous autres actes ou contrats.

Art. 54. – L'ordre des inscriptions, en matière d'hypothèque, règle le rang de priorité des créanciers.

Art. 55. – Les demandes d'inscription doivent être accompagnées du dépôt :

I – S’il s’agit de mutations contractuelles et de conventions en général :

- 1) d’une expédition ou du brevet pour les actes publics, de l’original pour les actes visés à l’article 47 alinéa 2 ;
- 2) de la copie du titre foncier de l’immeuble ;
- 3) spécialement, s’il s’agit de la modification ou de l’extinction d’un droit réel grevant l’immeuble, du certificat d’inscription relatif à ce droit.

II. - S’il s’agit de l’hypothèque forcée de l’Etat et des autres personnes publiques :

- 1) d’une copie certifiée conforme par le Ministre chargé des Finances de l’acte portant nomination du comptable ou de tous autres actes soumis à la publicité ;
- 2) de la copie du titre exécutoire.

III – S’il s’agit de mutations opérées après décès :

- 1) pour les successions ab-intestat :
 - a) d’une expédition de l’acte de décès ou du jugement en tenant lieu ;
 - b) d’une expédition du jugement d’hérédité ;
 - c) d’une expédition ou brevet de l’intitulé d’inventaire ou de l’acte de notoriété prévus à l’article 49 lorsque le jugement d’hérédité ne contient pas l’inventaire des biens du de cujus ;
 - d) de la copie du titre foncier de l’immeuble concerné ;
 - e) s’il s’agit de la transmission des droits réels grevant un immeuble, du certificat d’inscription relatif à ces droits ;
- 2) pour les successions testamentaires : indépendamment des pièces visées au 1) du présent paragraphe :
 - a) d’une expédition du testament ;
 - b) d’une expédition des actes de consentement par les héritiers réservataires ou les légataires universels à la délivrance des legs ou du jugement prononçant l’envoi en possession desdits légataires ;
- 3) pour les successions appréhendées à titre provisoire : indépendamment des pièces énumérées au 1) du présent paragraphe : d’une expédition du jugement d’envoi en possession provisoire ou définitive des successeurs ou héritiers.

IV – S’il s’agit des décisions judiciaires conférant l’hypothèque forcée ou prononçant la nullité ou la résolution d’un droit réel ou d’un titre de même ordre ou nature :

- 1) des originaux, copies ou expéditions des actes judiciaires ou extrajudiciaires soumis à la publicité ;
- 2) de la copie du titre foncier et du certificat d’inscription qui se trouveraient en la possession du titulaire du droit à inscrire.

Toute demande d’inscription doit contenir une élection de domicile dans le ressort judiciaire où se trouve situé l’immeuble, domicile auquel pourront être valablement effectués, par la suite, toutes notifications, significations et tous actes de procédure divers nécessités par l’application des dispositions de la présente loi.

Les frais de toutes inscriptions sont acquittés par les requérants, sauf règlement ultérieur entre les parties.

Art. 56. – Le Conservateur remet au déposant, s’il le demande, une reconnaissance contenant le détail des pièces déposées et relatant la date du dépôt.

Cette reconnaissance est restituée lors de la remise des copies de titres et certificats d’inscription, ou lors de la remise des pièces, dans les cas spécifiés aux articles 62 et 68.

Art. 57. – Avant de déférer à la demande d’inscription, le conservateur procède à la vérification des pièces déposées, et s’assure :

- 1) de l’identité des parties ;
- 2) de leur capacité ;
- 3) de l’inscription au titre foncier du droit du disposant ;
- 4) de la disponibilité de l’immeuble ;
- 5) de la régularité de l’acte au point de vue de sa forme extérieure.

Art. 58. – L’identité des parties est garantie par l’intervention du magistrat ou de l’officier ministériel ou public rédacteur.

La capacité des parties est établie :

- 1) par les déclarations à insérer dans les actes, en exécution des articles 48 et 49 ;
- 2) par la production des justifications relatives aux autorisations légales nécessaires dans certains cas déterminés.

Art. 59. – l’inscription au titre foncier du droit du disposant ne doit être infirmée par aucune inscription ultérieure alors même que cette dernière ne figurerait pas encore sur la copie du titre.

Art. 60. – L’immeuble est tenu pour disponible s’il n’existe aucune mention inscrite dans le cadre spécial du titre foncier affecté aux charges de cette nature ou si toutes les mentions précédemment inscrites ont été radiées.

Art. 61. – La régularité des actes consiste dans l’observation rigoureuse, en ce qui concerne leur forme extérieure, des dispositions légales et réglementaires en vigueur à l’exclusion de celles qui se rapportent à la valeur intrinsèque de la convention.

Art. 62. – Si la vérification révèle l’absence ou l’insuffisance de l’un de ces éléments essentiels pour la validité de l’inscription, le conservateur refuse la formalité et restitue au requérant les pièces déposées, revêtues d’un visa ne varietur en y joignant une déclaration écrite, dont il conserve minute et par laquelle il fait connaître les causes de son refus.

Art. 63. – L’inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant pour objet la constitution, la transmission, la modification ou l’extinction des droits réels comporte :

- 1) la constatation au registre ad hoc du dépôt effectué par le requérant à l’inscription ;
- 2) la rédaction de bordereaux analytiques rappelant, outre les dispositions inhérentes à la nature du contrat déposé, toutes autres dispositions accessoires soumises à la publicité ;
- 3)
 - a) s’il s’agit d’un acte constitutif d’une charge ou d’un droit réel ou transmissif de propriété, la mention sommaire, à la suite du titre foncier, de la charge ou du droit constitué ou des mutations opérées.
 - b) s’il s’agit d’un acte extinctif d’une charge ou d’un droit réel publié, la radiation de la mention précédemment inscrite sur le titre foncier.
- 4) La reproduction des mêmes mentions ou radiations sur la copie du titre foncier et l’annexion à celle-ci d’un duplicata du bordereau analytique correspondant ;
- 5) L’établissement d’un certificat d’inscription au nom du titulaire du nouveau droit ou l’annulation du certificat d’inscription précédemment établie au nom du titulaire du droit éteint.

Art. 64. – L’inscription aux livres fonciers des faits ou conventions ayant simplement pour objet de changer le titulaire ou de modifier les conditions d’existence d’un droit réel, sans aggraver ni atténuer la charge qui en résulte pour l’immeuble, est faite dans la même forme ; mais la mention sommaire prévue aux numéros 3° et 4° de l’article 63, au lieu de figurer au titre foncier et sur la copie de ce titre, est reportée, en forme d’annotation marginale, sur les bordereaux analytiques se rapportant à l’inscription initiale du droit modifié et sur le certificat d’inscription correspondant.

Art. 65. – L’inscription de l’hypothèque conférée sur un droit réel préexistant est faite également dans la forme prévue à l’article 63 et sur le titre du fonds démembré ; mais d’une part, un duplicata supplémentaire du bordereau analytique est annexé au certificat d’inscription détenu par le titulaire du droit réel grevé ; d’autre part, la mention sommaire au feuillet foncier est accompagnée d’une référence à la mention antérieure qui constate le démembrement ; enfin, la même mention sommaire est reproduite en forme d’annotation marginale, tant sur le certificat d’inscription déjà visé que les duplicata du bordereau analytique de l’acte qui opère le démembrement.

Art. 66. – Lorsque les copies de titres fonciers et certificats d’inscription ne sont pas représentés par le requérant à l’inscription, si la formalité est destinée à constater un fait ou une convention qui suppose le consentement des porteurs, le conservateur refuse d’y procéder.

Dans tous les autres cas et après vérification, il reçoit le dépôt, fait l’inscription sur le titre foncier, la notifie aux détenteurs des copies ou certificats, avec sommation d’avoir à représenter lesdites pièces dans la huitaine et, jusqu’à ce que la concordance entre le titre et les copies et certificats ait été rétablie, il refuse toute nouvelle inscription, prise de leur consentement.

La notification est faite dans les formes prévues par décret.

Art. 67. – Lorsque les faits ou conventions susceptibles d’être publiés se produisent ou sont conclus au cours de la procédure d’immatriculation l’inscription n’en peut être opérée qu’après l’établissement du titre foncier.

Toutefois, il est loisible au bénéficiaire du droit à s’inscrire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d’effectuer sans attendre l’achèvement de la procédure, le dépôt à la conservation des pièces prescrites ; ce dépôt est mentionné au registre des oppositions des actes à inscrire, au jour de l’immatriculation, reporté, avec rappel de sa date, au registre des dépôts au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement.

La validité de ces inscriptions reste soumise aux règles qui régissent le droit commun auquel l’immeuble n’échappe qu’au jour de l’immatriculation.

Art. 68. – Les copies de titres fonciers et certificats d’inscription sont seuls restitués aux parties, les pièces produites restent déposées aux archives de la conservation et le conservateur peut, à toute époque, en délivrer aux intéressés des copies, reproductions certifiées conformes par lui faisant foi de leur contenu.

Art. 69. – Si l’inscription d’une hypothèque forcée est subordonnée à une décision de justice, il peut être pris en cas d’urgence et en vertu d’une ordonnance du Président du Tribunal régional une inscription conservatoire, laquelle n’a d’effet que jusqu’au jugement définitif ; si ce jugement maintient tout ou partie de l’inscription ce qui a été maintenu prend rang à la date de l’inscription conservatoire.

Art. 70. – Si l’inscription d’une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différé, par application de l’article 130 de l’acte uniforme portant organisation des sûretés de l’OHADA, l’acte constitutif de cette hypothèque n’en doit pas moins être rédigé dans les formes ordinaires et un original ou une expédition, suivant le cas, en est remis, avec la copie du titre foncier, au créancier hypothécaire ; celui-ci effectue le dépôt à la conservation, en faisant défense, par écrit au conservateur de déférer à aucune réquisition d’instruction au préjudice de son droit dans un délai qui ne peut être supérieur à quatre-vingt-dix jours.

Ce dépôt, valable pour ledit délai comme opposition, est inscrit à sa date au registre des dépôts, et mention provisoire en est faite sur le titre foncier, dans le cadre réservé à cet effet. Exceptionnellement, cette mention n'est pas reproduite sur la copie du titre.

Si, dans le cours du délai de validité de l'opposition, une nouvelle inscription vient à être requise, le conservateur procède préalablement à l'inscription de l'hypothèque différé qui prend rang du jour du dépôt pour opposition.

Dans le cas contraire, à l'expiration du délai de quatre-vingt-dix jours, le créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription régulière de son droit, qui a cessé d'être garanti par le dépôt pour opposition.

Art. 71. – Les personnes dont les droits, auraient été lésés par une inscription peuvent en demander la modification ou l'annulation ; mais ces modifications ou annulations, sauf dans le cas où elles sont la conséquence d'une réserve mentionnée au titre foncier, ne peuvent préjudicier aux tiers de bonne foi.

Toutefois, l'héritier revendiquant, dans les six mois qui suivent l'ouverture de la succession, tout ou partie de l'hérédité, peut demander en même temps que l'annulation de l'inscription prise à son préjudice, celle des droits constitués dans l'intervalle au profit des tiers par l'héritier apparent.

Art. 72. – Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive, dite prénotation sur le titre foncier, avant d'être portée devant le Tribunal Régional.

Cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du Président du Tribunal, rendue sur requête, à charge de lui en référer. La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision judiciaire.

A défaut de prénotation, le jugement n'a d'effet à l'égard des tiers que du jour où il est inscrit.

SECTION 2. – DE LA REUNION ET DE LA DIVISION DES TITRES FONCIERS.

Art. 73. – Lorsque les deux immeubles contigus sont réunis par suite d'une acquisition ou par l'effet de tout autre contrat ou événement entre les mains d'un même propriétaire, celui-ci peut demander, soit au moment de l'inscription du fait juridique générateur du droit, soit ultérieurement, la fusion des deux titres fonciers en un seul.

Cette fusion s'effectue soit au moyen de l'annulation des deux titres anciens et de la création d'un titre nouveau, sur lequel sont reportées les inscriptions non radiées des titres annulés, soit par l'annulation d'un seul desdits titres et le report sur le second, indépendamment des mentions relatives à l'augmentation de superficie, consistance et valeur de l'immeuble, des inscriptions sont radiées du titre annulé. Cette opération n'est cependant admise qu'autant qu'elle ne préjudice en rien aux droits inscrits sur les titres fonciers fusionnés.

Elle peut être étendue au cas de rattachement à un immeuble d'une parcelle détachée d'un autre immeuble contigu ou de réunion de plus de deux immeubles en un seul.

Art. 74. - Lorsqu'un immeuble est divisé par suite d'aliénations partielles ou de partage, les limites des lots formés doivent être fixées sur le terrain. Un plan de lotissement est déposé à la conservation avec les pièces nécessaires à l'inscription ultérieure de l'acte de vente ou de partage à publier.

Dans les plus brefs délais possibles après ce dépôt, le conservateur fait procéder, par un géomètre du cadastre à la vérification du plan fourni, et s'il y a lieu, à sa rectification aux frais du requérant.

La date de cette opération qui doit être faite en présence des parties à l'acte à inscrire, est portée à leur connaissance vingt-quatre heures au moins à l'avance, par une notification en la forme ordinaire.

Les résultats de la vérification sont constatés dans un procès-verbal dressé également en présence des mêmes parties et signé par elles. Ces résultats restent acquis quand bien même toutes les parties, régulièrement convoquées, n'auraient pas assisté à la vérification.

Art. 75. – Dès que le bornage est achevé, le conservateur annexe le procès-verbal aux pièces déposées et procède à l'inscription de l'acte. Il établit en conséquence, au nom de chacun des propriétaires des lots distincts, un nouveau titre foncier sur lequel sont reportées toutes les inscriptions non radiées du titre ancien ; ce dernier, après inscription des mentions relatives à la diminution du superficie, consistance et valeur de l'immeuble, reste aux mains du propriétaire pour la part non aliénée, ou, en cas de partage ou de vente par lots, est mis à l'attributaire ou à l'acquéreur du dernier lot attribué ou vendu.

Art. 76. – Lorsque les faits ou conventions susceptibles d'être publiés se produisent ou sont conclus au cours d'une procédure de morcellement, l'inscription n'en peut être opérée qu'après l'établissement des nouveaux titres fonciers.

Toutefois, il est loisible, au bénéficiaire du droit à inscrire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d'effectuer sans attendre l'achèvement de la procédure, le dépôt à la conservation des pièces prescrites ; ce dépôt est mentionné au registre des oppositions des actes à inscrire, et, au jour du morcellement, reporté, avec rappel de sa date, au registre des dépôts au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement.

CHAPITRE III. – CONSULTATION DES LIVRES FONCIERS ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

Art. 77. – Toute personne, en se conformant aux règles ci-après fixées, peut obtenir communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans des dossiers correspondants aux titres fonciers, moyennant le paiement des droits de recherche, de copie ou reproduction.

Art. 78. – A cet effet, les intéressés présentent au conservateur de la propriété et des droits fonciers une réquisition, rédigée en double exemplaire, datée et signée et tendant à la délivrance, suivant le cas ;

- d'un certificat constatant la concordance d'un titre foncier et la copie dudit titre ;
- d'un certificat constatant la concordance d'un certificat d'inscription avec les énonciations du titre foncier relatives au même droit réel ;
- de l'état des droits réels appartenant à une personne déterminée ;
- de l'état des charges et droits réels grevant un immeuble déterminé ;
- de la copie d'un acte déposé au dossier d'un immeuble à l'appui d'une inscription ou du bordereau analytique qui s'y rapporte.

Les certificats, états, copies ou reproductions sont établis à la suite de l'une des réquisitions, la seconde reste aux archives de la conservation.

Lorsqu'il est requis du conservateur un état des charges et droits réels grevant un immeuble en cours de morcellement, le conservateur est tenu de faire mention, dans son état, de ladite procédure.

Art. 79. – Au cas où l'immeuble visé dans une réquisition se trouve grevé d'une hypothèque à inscription différée dans les conditions fixées par l'article 70 de la présente loi, mention doit en être faite à la suite de l'état ou du certificat requis, avec indication de la durée de validité de l'opposition, si toutefois la nature du renseignement demandé exige cette révélation.

TITRE III. – SANCTIONS

CHAPITRE PREMIER. – RESPONSABILITE DU CONSERVATEUR.

Art. 80. – Le Conservateur ne peut rejeter la demande, ni retarder l'exécution d'une formalité régulièrement requise, ni enfin refuser la délivrance des copies de titres fonciers et certificats d'inscription aux personnes qui y ont droit, sous peine de dommage intérêts. A cet effet, un procès-verbal constatant le refus ou le retardement est dressé immédiatement à la diligence des requérants par un huissier.

Art. 81. – Dans le cas où, par suite de l'irrégularité de la demande ou de l'insuffisance des titres, le Conservateur refuse l'immatriculation d'un immeuble ou l'inscription d'un droit réel, en exécution des articles 61 et 62, sa décision est susceptible de recours devant le président du Tribunal Régional territorialement compétent.

Si le refus d'immatriculation est opposé par le Conservateur, à la suite d'une décision judiciaire, le recours s'exerce devant le Tribunal compétent. A cet effet, une requête, appuyée des actes restitués et de la déclaration souscrite par le Conservateur est présentée par la partie au magistrat compétent qui statue par voie d'ordonnance motivée, sans frais.

Le Conservateur est tenu, s'il succombe, de se conformer aux dispositions de l'ordonnance qui est déposée à la conservation avec les pièces justificatives de la formalité requise.

Les tiers conservent en tout état de cause la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par l'article 71, la modification ou l'annulation des inscriptions ainsi obtenues.

Art. 82. – Le Conservateur est responsable du préjudice résultant :

- 1) de l'omission sur ses registres des inscriptions régulièrement requises en ses bureaux ;
- 2) de l'omission sur les copies, des inscriptions portées sur le titre, sauf l'hypothèque prévue à l'article 66 ;
- 3) du défaut de mention, à savoir :
 - a) sur les titres fonciers, des inscriptions affectant directement la propriété ;
 - b) dans les états et certificats d'une ou plusieurs inscriptions existantes à moins qu'il ne soit exactement conforme aux réquisitions des parties ou que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient lui être imputées.

Art. 83. – Les erreurs, et les omissions engagent la responsabilité du conservateur qui les a commises, dans la mesure du préjudice qu'elles ont pu causer aux intéressés.

Art. 84. – L'immeuble à l'égard duquel ont été omis ou inexactement reportés, dans les copies de titres ou dans les certificats d'inscription un ou plusieurs des droits inscrits qui doivent y figurer légalement, n'en demeure pas affranchi ou libéré, sauf la responsabilité du conservateur, s'il y a lieu.

Art. 85. – Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans la rédaction du titre foncier ou des inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

Le conservateur peut également effectuer d'office et sous sa responsabilité la rectification des irrégularités provenant de son chef.

Dans tous les cas, les premières inscriptions doivent être laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

En cas de perte, par le conservateur d'une copie de titre foncier ou d'un certificat d'inscription, le duplicata est délivré sur le vu d'un jugement l'ordonnant, sur simple requête du Conservateur.

Art. 86. – Si le conservateur refuse de procéder aux rectifications requises ou si les parties n'acceptent pas les rectifications opérées, le tribunal, saisi par simple requête, statue en chambre du Conseil.

Art. 87. – Si l'omission ou l'erreur est reconnue par le tribunal ou par le conservateur, celui-ci fait immédiatement sommation aux détenteurs des copies de titres et certificats d'inscription d'avoir à effectuer dans un délai de trois jours, le dépôt desdits certificats et copies.

Faute de réponse dans ledit délai, la rectification est opérée sur le titre, dans les formes indiquées à l'article 66.

Art. 88. – Les conservateurs de la propriété et des droits fonciers sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions de la présente loi, à peine d'une amende, de 100.000 à 500.000 francs, pour la première infraction, et de destitution pour la seconde, sans préjudice de dommages intérêts envers les parties, lesquels seront payés avant l'amende.

Art. 89. – Le paiement des sommes dues tant aux parties qu'au Trésor public, par application de l'article 88, est garanti par un cautionnement que les conservateurs de la propriété et des droits fonciers sont tenus de fournir à leur entrée en fonctions et dont l'affectation est maintenue pendant dix années après la cessation desdits fonctions.

Art. 90. – Le refus de déférer aux sommations du Conservateur dans le cas de l'article 66 est passible des peines prévues à l'article 196 du Code Pénal sans préjudice des dommages intérêts envers la partie lésée s'il y a lieu.

Art. 91. – Tout officier ministériel qui assiste des parties dans une transaction conclue en violation de l'article 5, est passible d'une amende de 100.000 francs dont le recouvrement est poursuivi dans la forme réglée pour les amendes de timbre et d'enregistrement sans préjudice des dommages intérêts envers la partie lésée s'il y a lieu.

Art. 92. – L'altération des titres fonciers, des copies de ces titres ou des certificats d'inscriptions dans les conditions déterminées par l'article 132 du Code pénal est passible des peines prévues par ledit code.

Art. 93. – L'enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des propriétés sont passibles des peines édictées par l'article 369 du Code pénal.

TITRE IV. – FRAIS ET EMOLUMENTS

Art. 94. – L'accomplissement des formalités prévues pour l'application du système de la conservation de la propriété et des droits fonciers donne lieu au paiement par les requérants :

- 1) au profit du Trésor public, de droits de publicité foncière ;
- 2) au profit des conservateurs de la propriété et des droits fonciers, de salaires représentatifs du travail matériel effectué et de la responsabilité assumée.

Art. 95. – Le mode d'assiette, la quotité et les règles de perception des droits visés au 1° de l'article 94 sont fixés conformément aux dispositions du Code général des Impôts.

Les salaires visés au 2° de l'article 94 sont déterminés dans les conditions fixées par décret.

TITRE V. – DISPOSITIONS FINALES

Art. 96. – Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi, notamment le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française.

Les procédures engagées sous l'empire desdites dispositions sont poursuivies et donnent lieu, après achèvement, à l'établissement des titres, copies et certificats dans les conditions et formes fixées par la présente loi.

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

Fait à Dakar, le 30 mars 2011

Par le Président de la République :
Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre,
Souleymane Ndéné NDIAYE

**Loi n°66-70 du 13 Juillet 1966 relative aux contrats
spéciaux : la vente et les autres contrats translatifs de
propriété
(Code des Obligations Civiles et Commerciales)
(Extrait)**

DEUXIEME PARTIE : DES CONTRATS SPECIAUX

LIVRE PREMIER : LES CONTRATS TRANSLATIFS DE PROPRIETE

CHAPITRE III : LES CONTRATS RELATIFS AUX DROITS REELS PORTANT SUR LES IMMEUBLES IMMATRICULES

Article 379 : Domaine d'application

Les contrats relatifs à des immeubles immatriculés sont soumis aux dispositions spéciales du présent chapitre.

Article 380 : Immatriculation obligatoire

A peine de nullité absolue du contrat, l'immatriculation de tout immeuble est obligatoire pour la validité des conventions constituant ou transférant un des droits protégés par le régime de l'immatriculation foncière.

Article 381 : Transfert de droit réel

L'acquisition du droit réel résulte de la mention au titre foncier du nom du nouveau titulaire du droit.

Celui-ci acquiert de ce fait sur l'immeuble un droit définitif et inattaquable dont l'étendue est déterminée juridiquement et matériellement par les énonciations du titre foncier.

SECTION PREMIERE : REGLES GENERALES

Article 382 : Avant-contrat

L'acte par lequel les parties s'engagent, l'une à céder, l'autre à acquérir un droit sur l'immeuble, est une promesse synallagmatique de contrat.

Elle oblige l'une et l'autre partie à parfaire le contrat en faisant procéder à l'inscription du transfert du droit à la Conservation de la propriété foncière.

Article 383 : Conditions de forme

Le contrat doit, à peine de nullité absolue, être passé par devant un notaire territorialement compétent sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.

Article 384 : Détermination de l'objet du contrat

L'étendue du droit immobilier objet du contrat est fixée par le titre foncier.

Article 385 : Détermination du prix

Le prix doit être strictement indiqué dans le contrat.

Tout accord de quelque nature qu'il soit, tendant à exiger un supplément au prix fixé dans le contrat, est nul.

La dissimulation du prix réel se prouve par tous moyens.

Article 386 : Obligation spéciale du vendeur

Le vendeur doit mettre la copie du titre foncier ou le certificat d'inscription à la disposition de l'acquéreur afin d'y faire inscrire la mutation du droit.

En cas d'inexécution de cette obligation, l'acquéreur fait ordonner par justice la remise de ce document entre ses mains et la mention au titre foncier de la mutation intervenue.

Article 387 : Frais du contrat

Les frais du contrat et de l'inscription au titre foncier sont, sauf convention contraire, à la charge de l'acquéreur.

Article 388 : Effets de l'inscription

Conformément au régime de l'immatriculation foncière, sont irrecevables ou inopposables aux tiers, ou doivent être réservés expressément au contrat et publiées au titre foncier, les actions susceptibles d'enlever à l'acquéreur partiellement ou pour le tout le bénéfice de la mutation intervenue à son profit.

Article 389 : Garanties du vendeur

Le vendeur bénéficie pour le paiement du prix des garanties prévues par les règles propres aux immeubles immatriculés.

SECTION II : REGLES PROPRES ACERTAINS CONTRATS PORTANT SUR DES IMMEUBLES IMMATRICULES

Article 390 : Publicité obligatoire

En dehors des contrats soumis à publicité par les textes relatifs à l'immatriculation foncière, le bail assorti d'une promesse de vente doit faire l'objet d'une inscription au titre foncier pour être opposable aux tiers.

Article 391 : Echange immobilier, transfert de la propriété

Le transfert de propriété des immeubles qui font l'objet d'un échange se produit par l'inscription de chacun des transferts aux titres fonciers respectifs.

Loi n°2013-04 du 08 juillet 2013 abrogeant et remplaçant la loi n°77-85 du 10 août 1977 soumettant à autorisation préalable certaines transactions immobilières et instituant un régime de déclaration préalable aux transactions portant sur un immeubles ou un droit réel immobilier

L'Assemblée Nationale a adopté en sa séance du vendredi 28 juin 2013 ;
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier : Est abrogée la loi n°77-85 du 10 août 1977 soumettant à autorisation préalable certaines transactions immobilières.

Article 2 : Il est institué un régime de déclaration préalable aux transactions portant sur un immeubles ou un droit réel immobilier.

Article 3 : Les opérations ci-après sont soumises à une déclaration préalable :

- 1) Cession à titre onéreux ou gratuit ;
- 2) Echange avec ou sans solute ;
- 3) Partage ;
- 4) Apport en société ;

Article 4 : La déclaration est déposée auprès de la Direction de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre avant le dépôt de l'acte qui constate la transaction.

Article 5 : La réquisition d'inscription de la mutation au Livre foncier est accompagnée, obligatoirement, d'une copie de la déclaration mentionnant le numéro et la date de la décharge.

Article 6 : La déclaration préalable est rédigée en deux exemplaires et comporte :

- 1) les prénoms, nom, date et lieu de naissance, domicile, profession et nationalité des parties en cause, en ce qui concerne les personnes physiques, et pour les personnes morales, la dénomination sociale, le numéro du registre de commerce, le NINEA, le siège social et la nature de l'activité ;
- 2) la nature de l'opération ;
- 3) la désignation complète de l'immeuble ou des droits réels immobiliers, objet de l'opération ;
- 4) les conditions financières.

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

Fait à Dakar, le 08 juillet 2013

Par le Président de la République,
Macky SALL

Par le Premier Ministre,
Abdoul MBAYE

Décret n°77-754 du 20 Septembre 1977 fixant les conditions d'application de la loi n°77-85 du 10 Août 1977 soumettant à autorisation préalable certaines transactions immobilières

Article premier

L'autorisation requise pour la validité des opérations visées à l'article 1^{er} de la loi n°77-85 du 10 Août 1977 est demandée par la ou les parties qui désirent procéder à la transaction ou par leur mandataire.

Cette demande comporte :

1. les prénoms, nom, date et lieu de naissance, domicile, profession et nationalité des parties en cause ;
2. la nature de l'opération ;
3. l'indication du numéro du titre foncier ;
4. la description sommaire de l'immeuble ou la désignation des droits immobiliers qui font l'objet de l'opération ;
5. s'il y a lieu, les conditions financières de l'opération ;
6. le but de l'opération.

Cette demande est rédigée en triple exemplaire sur papier libre. Elle est datée et signée et mentionne l'adresse au Sénégal, de la personne à qui la décision doit être notifiée.

Article 2

La demande d'autorisation est adressée au Ministre chargé des Finances et déposée à la Direction Générale des Impôts et Domaines.

Article 3

Il est tenu à la Direction Générale des Impôts et des Domaines un registre sur papier libre, sur lequel les demandes d'autorisation sont inscrites, jour par jour, par ordre de numéro sans blanc ni interligne. Ce registre est arrêté chaque soir.

Il est délivré un accusé de réception rappelant la date et le numéro d'inscription de la demande au registre.

Le Ministre chargé des Finances décide si l'autorisation est accordée ou refusée ; s'il en est besoin, il notifie à l'auteur de la demande qu'il sursoit à la décision aux fins d'enquête en se fixant un délai.

Les trois exemplaires de la demande sont revêtus de la mention de la décision ; l'un est renvoyé par lettre recommandée à la personne désignée dans la demande pour la recevoir ; il doit être annexé à la minute ou à l'original de l'acte ou de la déclaration de mutation.

A défaut de réponse du Ministre chargé des Finances dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'autorisation est considérée comme accordée.

Mention du défaut de réponse est faite dans l'acte auquel le récépissé délivré lors du dépôt de la demande est annexé.

Article 4

Le Ministre d'Etat chargé des Finances et des Affaires Economiques est chargé de l'exécution du présent décret.

Fait à Dakar, le 20 Septembre 1977

Par le Président de la République,
Léopold Sédar SENGHOR

**Loi n°88-04 du 16 Juin 1988 portant statut de la
copropriété des immeubles bâtis**

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du vendredi 3 Juin 1988 ;
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit ;

CHAPITRE PREMIER. – DEFINITION ET ORGANISATION DE LA COPROPRIETE

Article premier. – La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes physiques ou morales par les lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles bâties ou non faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

Article 2. – Sont privatives, les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 3. – Sont communes, les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipements communs y compris les parties des canalisations y afférents qui traversent les locaux privatifs ;
- les coffres, gaines ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors, notamment.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 4. – Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

Article 5. – Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à leur valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Article 6. – Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Article 7. – Les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Article 8. – Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères ou sa situation.

Article 9. – Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Article 10. – Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilisation que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent de dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Article 11. – Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est lorsqu'elle n'est fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire peut saisir le tribunal régional ou départemental de la situation de l'ensemble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Article 12. – Dans les six de la publication du règlement de copropriété aux livres fonciers, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart dans l'une ou l'autre des catégories de charges à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Article 13. – Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication aux livres fonciers.

Article 14. – La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité morale.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par la présente loi.

Il établit et modifie, s'il y a lieu, le règlement de copropriété.

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes sans préjudice de toutes actions récursoires.

Article 15. – Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Article 16. – Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution des droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat.

Le syndicat peut acquérir lui-même des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

CHAPITRE II. – ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Article 17. – Les décisions du syndic sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic nommé par l'assemblée générale et placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans le cas où avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par la juridiction compétente saisie à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndic coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci.

Article 18. – Indépendamment des pouvoirs qui lui seront conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront fixées par décret pris sur le fondement de l'article 34 :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
- le syndic étant seul responsable de sa gestion, l'assemblée générale peut elle seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir, à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice, sur proposition de l'assemblée générale.

Article 19. – Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot.

L'hypothèque peut être inscrite après mise en demeure restée infructueuse.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat ; il peut valablement consentir la mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction de la dette sans l'intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal régional ou départemental statuant comme en matière de référé.

Article 20. – Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndicat ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des oppositions, sous peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal régional ou départemental de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Article 21. – Un conseil syndical peut, à tout moment, être institué en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. En l'absence de dispositions particulières du règlement de copropriété, il est désigné par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation dans les conditions prévues à l'alinéa précédent le conseil syndical peut être désigné par le président du tribunal régional ou départemental sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Article 22. – Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales sous réserve des dispositions du présent article ainsi que celles des articles 24 et 26.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à la valeur de son lot.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieures à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

Un mandataire ne peut recevoir simultanément plus de trois délégations de vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

A défaut de mandataire dûment habilité, tout copropriétaire absent ou présumé absent, est représenté par le curateur aux successions et biens vacants.

Article 23. – Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée générale du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal régional ou départemental à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 24. – Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Le règlement de copropriété peut mettre à la charge de certains copropriétaires seulement, des dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement.

Article 25. – Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions suivantes :

- a) toute délégation de pouvoir prendra l'une des décisions visées à l'article précédent ;
- b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de dispositions sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article 10 rendue nécessaire par un changement à l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

Article 26. - Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions concernant :

- a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 ;
- b) la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ces parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE III. – AMELIORATION, ADDITIONS DE LOCAUX PRIVATIFS ET EXERCICE DU DROIT DE SURELEVATION

Article 27. – L’assemblée générale des copropriétaires statuant à l’unanimité peut, à condition qu’elle soit conforme à la destination de l’immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d’un ou de plusieurs éléments d’équipements existant, l’adjonction d’éléments nouveaux, l’aménagement de locaux affectés à l’usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l’article 32 en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires sauf à tenir compte de l’accord de certains d’entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d’entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l’assemblée générale refuse l’autorisation prévue à l’article 25, tout propriétaire ou groupe de copropriétaire peut être autorisé, par le tribunal régional ou départemental après expertise à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d’amélioration visés à l’alinéa premier.

Le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

Lorsqu’il est possible d’en réserver l’usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu’en versant leur quote-part du coût de ces installations évalué à la date où cette faculté est exercée.

Article 28. – Aucun des copropriétaires ou leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l’exécution même à l’intérieur de ses parties privatives des travaux régulièrement et expressément décidés par l’assemblée générale en vertu de l’article 27.

Article 29. – La décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l’assemblée générale, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l’article 32 ainsi qu’aux dépenses de fonctionnement, d’administration, d’entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Article 30. – La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires peut n’être payée que par annuités égales.

Lorsque le syndicat n’a pas contracté d’emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant annuités sont égales au taux légal d’intérêt.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l’intéressé même si cette mutation est réalisée par voie d’apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu’il s’agit de travaux imposés par le respect d’obligations légales ou réglementaires.

Article 31. – La surévaluation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l’unanimité de ses membres.

Article 32. - Les copropriétaires qui subsistent un préjudice par suite d l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, soit de la dégradation, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires est répartie, s'il s'agit de travaux décidées dans les conditions prévues à l'article 27, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de travaux surélévation prévus à l'article 31, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE IV. – DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Article 33. – Les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent suivant le droit commun.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

Article 34. – Un décret précisera les modalités d'application de la présente loi.

Article 35. – Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi et notamment la loi du 28 Juin 1938.

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

Fait à Dakar, le 16 Juin 1988

Par le Président de la République,
Abdou DIOUF

**Décret n°2002-160 du 15 février 2002 portant
application de la loi n°88-04 du 16 juin 1988 portant
statut de la copropriété des immeubles bâtis**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution ;

Vu le Code des Obligations civiles et commerciales ;

Vu le Code de Procédure civile ;

Vu le Code général des Impôts ;

Vu la loi n°88-04 du 16 juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n°88-05 du 20 juin 1988 portant code de l'Urbanisme ;

Vu le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière ;

Vu le décret n°49-299 du 23 février 1949 portant règlement du statut de la copropriété des immeubles divisés en appartements en Afrique occidentale française ;

Vu le décret n°2001-373 du 10 mai 2001 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n°2001-375 du 12 mai 2001 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;

Le Conseil d'Etat entendu en sa séance du 4 août 2000 ;

Sur le rapport du Ministre de l'Economie et des Finances ;

DECRETE :

SECTION 1. - ACTES CONCOURANT A L'ETABLISSEMENT ET A L'ORGANISATION DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

Article premier. - Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi n°88-04 du 16 juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis comporte les stipulations relatives aux objets visés par l'alinéa premier dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au dernier alinéa de l'article 10 de ladite loi. Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipements communs et celles entraînées par chaque service collectif.

L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions de l'article 10, alinéa 3 et, s'il y a lieu de l'article 24, alinéa 2 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

Art. 2. - Le règlement de copropriété peut également comporter :

- 1) l'état descriptif de division de l'immeuble ;
- 2) la ou les conventions relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

Art. 3. - Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par l'article premier de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division et les conventions visées à l'article 2 ci-dessus, il doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties et les clauses particulières au règlement de copropriété doivent se distinguer nettement des autres.

Dans ce cas, seules les stipulations dont l'objet est précisé à l'article premier du présent décret constituent le règlement de copropriété au sens et pour l'application de ladite loi.

Art. 4. - Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que

l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au livre foncier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

Art. 5. - Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, il n'est tenu compte que des créances effectivement liquides et exigibles du syndicat à la date de la mutation.

Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 20, le syndic, avant l'établissement de l'un des actes visés au précédent article adresse, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du propriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- a) les sommes qui correspondent à la participation du cédant :
 - aux charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
 - à celles qui résultent d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;
- b) éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

Art. 6. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par tout autre officier ministériel qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéa 2, de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

SECTION 2. - LES ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

Art. 7. - Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8, alinéas 2 et 3, 49 et 52 du présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Art. 8. - La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 52 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Art. 9. - La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de dispositions du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la localité de la situation de l'immeuble.

Art. 10. - Dans les six jours de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Art. 11. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu, avec l'accord de l'assemblée générale, à l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Art. 12. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division en propriété du sol est possible, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, demander que le ou les bâtiments en question soient retirés de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée.

L'assemblée générale statue à la majorité prévue à l'article 25 sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

Le règlement de copropriété relatif à l'ensemble immobilier reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété par chacun des syndicats. Le syndicat initial ne peut être dissous tant qu'il existe des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun à l'ensemble des copropriétaires à moins qu'il ne soit pourvu d'une manière afférente à l'entretien, à la gestion et,

éventuellement, à l'exécution de ces ouvrages, notamment par une association syndicale de propriétaires fonciers. Le transfert de propriété de ces éléments communs peut être décidé au profit de l'organisme qui en reprend la charge, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Art. 13. - Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- 1) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;
- 2) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;
- 3) le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11, alinéas premier et 2, 25 f, 26 b et 27 alinéa 3, de la loi du 16 juin 1988 susvisée et des articles 11 et 12 du présent décret ;
- 4) les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du 16 juin 1988 susvisée et aux articles 31 et 41 du présent décret ;
- 5) le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18, alinéa 2, 25 a et b, 27 alinéa premier, 28 et 30 (alinéa 3 et 4) de la loi du 16 juin 1988 susvisée et les articles 65 et 67 du présent décret, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Art. 14. - Pour l'application de l'article 23 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée audit article 23, alinéa premier ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Art. 15. - L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 13 du présent décret.

Art. 16. - Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2) et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Art. 17. - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 52 alinéa premier du présent décret, son président et, le cas échéant, son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Art. 18. - Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 16 juin 1988 susvisée pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article 8, alinéa 1er, du présent décret sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Art. 19. - Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

A la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, les uns à la suite des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Art. 20. - Le délai prévu à l'article 33, alinéa 2, de la loi du 16 juin 1988 susvisée pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à l'article 23, alinéa premier de la loi du 16 juin 1988 susvisée, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 33 (alinéa 2) de ladite loi.

En outre, dans le cas prévu à l'article 23, alinéa 1^{er} de la loi du 16 juin 1988 susvisée, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire de lots, s'il n'a pas assisté à la réunion.

Art. 21. - Dans le cas prévu par l'article 25 dernier alinéa de la loi du 16 juin 1988 susvisée, lorsqu'à défaut de décision prise à la majorité définie audit article 25, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues par l'article 24 de la même loi, et si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

Art. 22. - Il est procédé pour les assemblées spéciales des propriétaires des lots intéressés, prévues par l'article 31 de la loi du 16 juin 1988 susvisée et les articles 11 et 12 du présent décret, de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

Art. 23. - Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25 a de la loi du 16 juin 1988 susvisée, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses dont le montant maximum est fixé par la délégation.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

SECTION 3. - LE CONSEIL SYNDICAL

Art. 24. - Lorsque le règlement de copropriété crée un conseil syndical, il fixe les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat, qui ne peut excéder trois années renouvelables. Lorsqu'il n'a pas été prévu par le règlement de copropriété, un conseil syndical peut être institué à tout moment par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, comme prévue par l'article 26 de la loi du 16 juin 1988 susvisée.

Dans ce dernier cas ainsi qu'en l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété qui a créé un conseil syndical, l'assemblée générale, statuant à la même majorité, fixe les règles prévues à l'alinéa premier du présent article.

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 11 du présent décret, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 26 ci-après pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal, chaque syndicat secondaire disposant de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

Art. 25. - Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par l'article 23, alinéa 1er de la loi du 16 juin 1988 susvisée, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical, sous réserve des dispositions de l'article 17, alinéa 4, de la loi du 16 juin 1988 susvisée. A moins qu'ils n'aient été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision de l'assemblée générale qui a institué le conseil syndical, les membres de ce conseil sont désignés par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, ou, à défaut, dans les conditions prévues à l'article 49 du présent décret.

Ils peuvent être révoqués, à tout moment, par décision de l'assemblée générale prise à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, lorsqu'ils ont été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision même qui a institué le conseil syndical et, dans les autres cas, suivant les conditions prévues pour leur désignation.

Art. 26. - Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal. Le ou les copropriétaires du ou des lots ne sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.

En l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété du syndicat principal, les copropriétaires désignent leurs représentants au conseil syndical de ce syndicat au cours d'une assemblée générale soit du syndicat secondaire, dans le cas prévu à l'alinéa premier du présent article, soit du syndicat principal dans le cas prévu à l'alinéa précédent.

Art. 27. - Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, les membres suppléants siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Art. 28. - Outre les dispositions de l'article 39 du présent décret, le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 16 juin 1988 susvisée et à l'article 23 du présent décret.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Art. 29. - Les fonctions du président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par le règlement de copropriété éventuellement modifié ou complété par la décision de l'assemblée générale visée à l'article 24 du présent décret.

SECTION 4. - LE SYNDIC

Art. 30. - Sauf dispositions contraires, les fonctions de syndic de la copropriété sont assumées par l'organisme vendeur tant que cet organisme reste propriétaire des logements.

Sous réserve des dispositions contenues dans le premier alinéa du présent article, et des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

Art. 31. - Les conditions de la rémunération du syndic sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat sont fixées, dans le cadre de la loi du 16 juin 1988 susvisée et du présent décret, par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 24 de cette loi.

Art. 32. - A l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés. **Art. 33.** - Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Art. 34. - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 6 du présent décret. Il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Art. 35. - Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles premier à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Art. 36. - Le syndic tient, pour chaque syndicat de copropriétaires, une comptabilité séparée de manière à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Art. 37. - Le syndic peut exiger le versement :

- 1) de l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété ;
- 2) au début de chaque exercice, d'une provision qui, sous réserve des stipulations du règlement de copropriété ou, à défaut, des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder soit le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, soit la moitié de ce budget si le règlement de copropriété ne prévoit pas le versement d'une avance de trésorerie permanente ;
- 3) en cours d'exercice, soit d'une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit de provisions trimestrielles qui ne peuvent, chacune, excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré ;
- 4) de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus au chapitre III de la loi du 16 juin 1988 sus visée et à la section VIII du présent décret, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Art. 38. - Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Art. 39. - Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Art. 40. - Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'il détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Art. 41. - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposé ou parents, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

SECTION 5. - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SYNDICATS COOPERATIFS

Art. 42. - Outre les dispositions de la loi du 16 juin 1988 susvisée, les syndicats coopératifs de copropriétaires dont la création est prévue à l'article 14, alinéa 2 de cette loi, sont régis par les dispositions de la présente section et celles non contraires du présent décret.

Il en est ainsi pour les syndicats de copropriétaires pour lesquels le règlement de copropriété initial ou une délibération de l'assemblée générale prise dans les conditions fixées à l'article 26 de la loi du 16 juin 1988 susvisée a expressément adopté la forme de syndicat coopératif.

Les syndicats coopératifs peuvent être créés notamment dans les grands ensembles immobiliers.

Art. 43. - Dans un syndicat coopératif, le syndic est élu par le conseil syndical, à la majorité des membres qui le constituent, et il est choisi parmi eux. Il exerce, de plein droit, les fonctions du président du conseil syndical. En outre, le conseil peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Ils sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions.

En aucun cas, le syndic et le vice-président ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.

Art. 44. - Le syndic et le conseil syndical peuvent se faire assister par tout technicien de leur choix dans les conditions prévues à l'article 29 ci-dessus. La mission d'un technicien choisi par le syndic ne peut excéder la durée des fonctions de ce dernier, sauf renouvellement de ladite mission.

SECTION 6. - LES UNIONS DE SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES

Art. 45. - Les sociétés de construction et les syndicats qui existent dans le cadre d'un même ensemble immobilier peuvent constituer entre eux des unions.

Les unions de syndicats de copropriétaires, visées au premier alinéa du présent article, sont des groupements dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs à plusieurs syndicats, ainsi que la satisfaction d'intérêts communs auxdits syndicats. Ces unions peuvent être propriétaires des biens nécessaires à leur objet. Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente section.

Une union peut recevoir l'adhésion de sociétés immobilières et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Art. 46. - L'adhésion à une union est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat, à la majorité fixée par l'article 26 de la loi du 16 juin 1988 susvisée. L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, les représentants légaux des sociétés et les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à l'assemblée générale de l'union en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

Art. 47. - Les syndicats coopératifs visés à l'article 14, alinéa 2, de la loi du 16 juin 1988 susvisée peuvent adhérer à des unions coopératives auxquelles s'appliquent les dispositions de la présente section.

Des syndicats non coopératifs peuvent adhérer à des unions coopératives, avec l'accord de ces dernières, sans perdre de plein droit leur forme initiale.

SECTION 7. – PROCEDURE

Art. 48. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée à cet effet, le président du tribunal compétent désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou, en cas de syndicat coopératif, sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

La même ordonnance fixe la mission du syndic et, sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article, la durée de celle-ci. La durée de cette mission peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1^{er} du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par l'article 18 de la loi du 16 juin 1988 susvisée et par le présent décret. Il doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du syndic désigné par le président du tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Art. 49. - Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal compétent, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans le délai éventuellement fixé par l'ordonnance et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 13 ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Art. 50. - A défaut de désignation dans les conditions prévues par les articles 24, alinéa 2 et 3, et 26, alinéa 3 du présent décret, le président du tribunal régional, statuant par ordonnance sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne les membres du conseil syndical. S'il s'agit de désigner les membres du conseil syndical du syndicat principal la requête peut être présentée aussi par le syndic principal que par celui du syndicat secondaire.

Avant de statuer, le président du tribunal peut charger un mandataire de justice d'une mission d'information qui comprend notamment le droit de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation des membres du conseil syndical.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

Art. 51. - Sous réserve des dispositions des articles 8 et 52 du présent décret, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés à l'article 18, alinéa 3 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal régional statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire. Sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets, la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 16 juin 1988 susvisée et par le présent décret.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

Art. 52. - Dans l'hypothèse prévue à l'article 8, alinéa 3, ci-dessus, le président du tribunal compétent, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Sous peine d'irrecevabilité, l'assignation ne devra intervenir qu'après une mise en demeure adressée au syndic ou le cas échéant au président du conseil syndical, si elle reste infructueuse après un délai de 8 jours.

Art. 53. - Toute assignation délivrée par un copropriétaire exerçant seul les actions relatives à la propriété en vertu de l'article 15, alinéa 2, de la loi du 16 juin 1988 susvisée devra faire l'objet d'une copie adressée au syndic par voie d'huissier.

Art. 54. - L'action en justice visée à l'article 12 de la loi du 16 juin 1988 susvisée est intentée à l'encontre du syndicat lorsqu'elle est fondée sur le fait que la part, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, incombant au lot du demandeur est supérieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'article 10 de cette loi.

Art. 55. - Si la part d'un copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, l'action en justice visée à l'article 12 de ladite loi est intentée à l'encontre de ce copropriétaire. A peine d'irrecevabilité de l'action, le syndicat est appelé en cause.

Art. 56. - Chaque fois qu'une action en justice intentée contre le syndicat a pour objet ou peut avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges et, indépendamment du droit pour tout copropriétaire d'intervenir personnellement dans l'instance, le syndic ou tout copropriétaire peut, s'il existe des oppositions d'intérêts entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs, présenter requête au président du tribunal compétent en vue de la désignation d'un mandataire ad hoc. Dans ce cas, la signification des actes de procédure est valablement faite aux copropriétaires intervenants ainsi qu'au mandataire ad hoc.

Art. 57. - Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

Art. 58. - Tout intéressé peut demander au président du tribunal compétent, statuant sur requête de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, ou leurs parents ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

Art. 59. - Lorsque le syndic s'est opposé dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal compétent statuant en référé, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Art. 60. - A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant le cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

Art. 61. - Sauf dispositions contraires, toute demande formée par le syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer, est portée devant la juridiction du lieu où se trouve l'immeuble.

Art. 62. - Pour l'application de l'article 23, alinéa 2 de la loi du 16 juin 1988 susvisée, le président du tribunal régional statue, par ordonnance sur requête, lorsqu'en cas d'indivision ou d'usufruit la désignation d'un mandataire commun est demandée en justice.

Art. 63. - Tous les litiges nés de l'application de la loi du 16 juin 1988 susvisée du présent décret sont de la compétence du tribunal régional du lieu de situation de l'immeuble.

SECTION 8. - RECONSTRUCTION

Art. 64. - En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

Art. 65. - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 16 juin 1988 susvisée sont applicables.

Art. 66. - Les indemnités compensatrices de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Art. 67. - Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 34 du présent décret, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

SECTION 9. - DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 68. - Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 16 juin 1988 susvisée et par le présent décret, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre ou par voie d'huissier.

Toutefois la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celles de l'avis mentionné à l'article 60 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Art. 69. - En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu. Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 68 du présent décret sont valablement faites au dernier domicile connu du syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

Art. 70. - Sont abrogées toutes dispositions contraires notamment le chapitre II du décret n° 49-299 du 23 février 1949 portant règlement du statut de la copropriété des immeubles divisés en appartements en Afrique occidentale française.

Art. 71. - Le Ministre de l'Economie et des Finances, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre de l'Intérieur, le Ministre de l'Equipement et des Transports, le Ministre de l'Agriculture et de l'Elevage, le Ministre des Petites et Moyennes Entreprises et du Commerce, le Ministre de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire et le Ministre de la Culture, du Tourisme et des Loisirs sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 15 février 2002

Par le Président de la République :
Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre,
Mame Madior BOYE

Décret n°2010-439 du 6 avril 2010 abrogeant et remplaçant le décret n°88-74 du 18 janvier 1988 fixant le barème du prix des terrains nus et des terrains bâtis, applicable en matière de loyer

Le Président de la République,
Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 ;
Vu le Code des Obligations Civiles et Commerciales, notamment en ses articles 569 à 577 ;
Vu la loi n°81-21 du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation ;
Vu le décret n°77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation, modifié par le décret n°81-609 du 17 juin 1981 ;
Vu le décret n°81-1034 du 25 octobre 1981 portant application de la loi n°81-21 du 25 juin 1981 précitée ;
Vu le décret n°88-074 du 18 janvier 1988 fixant le barème du prix des terrains nus et des terrains bâtis, applicable pour la détermination du loyer des locaux à usage d'habitation et pour le calcul de l'indemnité d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
Vu le décret n°2007-826 du 19 juin 2007 portant nomination du Premier Ministre ;
Sur le rapport du Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances ;

DECRETE :

Article premier : Le décret n°88-074 du 18 janvier 1988 fixant le barème du prix des terrains nus et des terrains bâtis, applicable pour la détermination du loyer des locaux à usage d'habitation et pour le calcul de l'indemnité d'expropriation pour cause d'utilité publique est abrogé et remplacé par les dispositions ci-après :

PREMIERE PARTIE. - VALEUR DU METRE CARRE DE TERRAIN NU

TITRE I. - REGON DE DAKAR

I. COMMUNE DE LA VILLE DE DAKAR

A. DAKAR-PLATEAU

Secteur n° 1 : Entre la Corniche, les Avenues André Peytavin, Georges Pompidou, les Allés Robert Delmas et le Boulevard de la Libération :

- 1°) - En bordure de la Corniche 300 000
- 2°) - En bordure des Grands axes et de la Place de l'Indépendance 250 000
- 3°) - Autres terrains du Secteur 150 000

Secteur n° 2 : Entre la Corniche, la rue Armand Angrand l'Avenue Blaise Diagne, l'Avenue Malick SY, le Boulevard du Centenaire de la Commune de Dakar, les Allées Robert Delmas, les Avenues Georges Pompidou et André Peytavin :

- 1°) - En bordure de la Corniche 300 000
- 2°) - En bordure des grands axes 200 000
- 3°) - Autres terrains du secteur 100 000

Secteur n° 3 : Entre la Corniche, le Boulevard Canal IV, l'Avenue Cheikh Anta DIOP, l'Avenue Blaise Diagne et la rue Armand Angrand :

- 1°) - En bordure de la Corniche 200 000
- 2°) - En bordure des grands axes 100 000
- 3°) - Autres terrains du secteur 80 000

B. MEDINA

Entre le Boulevard Canal IV, la Rocade Fann-Bel - Air, le Chemin de Fer, l'Avenue Malick SY, l'Avenue Blaise Diagne et l'Avenue Cheikh Anta Diop :

- 1°) - En bordure du Boulevard du Général De Gaulle Gibraltar 100 000
- 2°) - En bordure des autres grands axes du secteur 80 000
- 3°) - Autres terrains de la Médina 75 000

- 4°) - Autres terrains de Fass 65 000
- 5°) - Autres terrains de Colobane 65 000

C. FANN

Entre la Corniche, le Boulevard Canal IV, l'Avenue Cheikh Anta Diop jusqu'à la limite sud du Camp DA-160 et la Corniche Ouest :

- 1°) - En bordure de la Corniche 220 000
- 2°) - Autres terrains de Fann Résidence 175 000
- 3°) - Autres terrains de Fann Mermoz 175 000
- 4°) - Autres terrains de Fann Hock 110 000

D. POINT E

Entre l'Avenue Cheikh Anta DIOP, l'Avenue Bourguiba, les Allées Seydou Nourou TALL, la rue 9 bis et la Rocade Fann Bel-Air :

- 1°) - Entre la rue 9bis, l'Avenue Bourguiba, l'Avenue Cheikh Anta DIOP et La Rocade Fann Bel-Air 150 000
- 2°) - En bordure du Boulevard Canal IV 100 000

E. MERMOZ, SACRE-CŒUR ET PYROTECHNIE

Entre l'Avenue Cheikh Anta Diop, l'ancienne piste, la limite Est de l'Aéroport Léopold Sédar SENGHOR, la limite Sud de Commune d'Arrondissement de Grand-Yoff, les limites Ouest et Nord du secteur N et la VDN :

- 1°) - En bordure de la VDN 90 000
- 2°) - En bordure de l'Avenue Cheikh Anta DIOP 90 000
- 3°) - En bordure de l'ancienne piste 90 000
- 4°) - Autres terrains du lotissement administratif de l'Ecole de Police 110 000
- 5°) - Autres terrains de SICAP-MERMOZ 75 000
- 6°) - Autres terrains de pyrotechnie et Mermoz-Sotrac 75 000
- 7°) - Autres terrains de Sacré-Cœur et de Liberté VI extension 90 000

F. OUKAM

Dans les limites de la Commune d'Arrondissement de Ouakam :

- 1°) - Ouakam Côté Mer et Route de la Plage 200 000
- 2°) - Village traditionnel de Ouakam 30 000
- 3°) - Autres terrains du secteur 75 000

G. LES ILES DE GOREE ET DE NGOR

- 1°) - Ile de Gorée 300 000
- 2°) - Ile de NGor 200 000

H. NGOR

Dans les limites de la Commune d'Arrondissement de NGor :

- 1°) - Village traditionnel de NGor 30 000
- 2°) - Littoral 220 000
- 3°) - Almadies 100 000
- 4°) - Autres zones hôtelières 175 000
- 5°) - Autres terrains du secteur 75 000

I. YOFF

Dans les limites de la Commune d'Arrondissement de Yoff :

- 1°) - Village traditionnel de Yoff 30 000
- 2°) - Littoral 125 000
- 3°) - Autres terrains du secteur 65 000

J. GRAND - YOFF

Dans les limites de la Commune d'Arrondissement de Grand-Yoff :

- 1°) - Quartiers traditionnels de Khar-Yalla et de Grand-Yoff 30 000
- 2°) - Foire et Sud-Foire 90 000
- 3°) - Autres terrains du secteur 75 000

K. PATTE-D'OIE

Dans les limites de la Commune d'Arrondissement de Patte-d'Oie :

- 1°) - KeurDamel et zone du stade Léopold Sédar SENGHOR 80 000
- 2°) - Grand Médine 25 000
- 3°) - Autres terrains du secteur 65 000

L. HLM GRAND MEDINE, PARCELLES ASSAINIES ET CAMBERENE

- 1°) - En bordure de la VDN 80 000
- 2°) - Littoral 100 000
- 3°) - Village traditionnel de Cambérène 30 000
- 4°) - Autres terrains du secteur 50 000

M. GRAND - DAKAR

Entre la rue 9 bis, la rue 11, le Boulevard Dial DIOP, la rue Darabis, la rue Abebe Bikila, l'Avenue Bourguiba, l'Avenue Cheikh Ahmadou Bamba et la Rocade Fann Bel-Air :

- 1°) - Zones A et B 80 000
- 2°) - Bopp, Cerf-Volant et Ouagou Niayes 70 000
- 3°) - Grand-Dakar, Usines Bène Tally et Niary Tally 60 000

N. LOTISSEMENTS SICAP ET DERKLE

- 1°) - Sicap Amitié I, II et Rue X 100 000
- 2°) - Sicap Amitié III, Karack et Baobabs 110 000
- 3°) - Sicap Darabis et Liberté I à VI 75 000
- 4°) - Sicap Dieuppeul I à IV 75 000
- 5°) - Derklé et Castors 60 000

O. ZONES INDUSTRIELLE ET PORTUAIRE

- 1°) - Zone portuaire 65 000
- 2°) - Zone Industrielle 60 000

P. HLM, CITE DES EAUX ET SODIDA

Entre l'Avenue Cheikh Ahmadou Bamba, l'Avenue Bourguiba, la Route du Front de Terre, l'Autoroute et la Rocade Fann-Bel-Air :

- 1°) - Cité Port, Cité Douanes et HLM Nimzat 65 000
- 2°) - HLM V et VI 65 000
- 3°) - HLM I, II, III et IV 60 000
- 4°) - SODIDA et Zone artisanale 70 000
- 5°) - Cité des Eaux 60 000

Q. HANN

- 1°) - Hann Plage 50 000
- 2°) - Ouest Parc forestier de Hann et TP SOM 35 000
- 3°) - En bordure de la Route de Rufisque, entre la Route du CVD et la Route du Front de Terre 25 000
- 4°) - Hann Village 15 000
- 5°) - Hann Pêcheurs 15 000

- 6°) - Hann Montagne 15 000
- 7°) – Hann Ferrailles 15 000

R. COMMUNE DE LA VILLE DE PIKINE

Secteur n° 1 : Ville de Pikine :

- 1°) – Tally Boubess, Tally Icotaf, Tally Boumack et la Rue X 40 000
- 2°) - Autres terrains viabilisés 30 000
- 3°) - Terrains non viabilisés 20 000

Secteur n° 2 : Thiaroye :

- 1°) - Terrains viabilisés 40 000
- 2°) - Terrains non viabilisés 20 000
- 3°) - En bordure de la Route nationale, entre l’Autoroute et l’ex Zone Franche Industrielle 40 000

Secteur n° 3 : Yeumbeul :

- 1°) - Terrains viabilisés 20 000
- 2°) - Terrains non viabilisés 15 000

Secteur n° 4 : Malika :

- 1°) - Littoral 50 000
- 2°) - Terrains viabilisés 50 000
- 3°) - Terrains non viabilisés 15 000

Secteur n° 5 : Keur Massar :

- 1°) - Terrains viabilisés 25 000
- 2°) - Terrains non viabilisés 15 000

Secteur n° 6 : Mbao, Keur Mbaye Fall et Kamb :

- 1°) - En bordure de la Route nationale, entre l’ex Zone Franche Industrielle et le Cap des Biches 30 000
- 2°) - Autres terrains viabilisés 20 000
- 3°) - Autres terrains non viabilisés 15 000
- 4°) - Terrains de la ZAC de MBAO 25 000

Secteur n° 7 : Autres terrains du Département de Pikine 10 000

S. COMMUNE DE LA VILLE DE GUEDEAWAYE

- 1°) - Station 10, Cité Nations-Unies et Golf 50 000
- 2°) - Littoral 70 000
- 3°) - Autres terrains du département de Guédiawaye 40 000

T. COMMUNE DE RUFISQUE

- 1°) - Boulevard Maurice Guèye 10 000
- 2°) – Keury Souf et Keury Kao 7 000
- 3°) - Thiokho, NDeunkou, Médine et Diokoul 5 000
- 4°) - Dangou, Fass, Guindelle 5 000
- 5°) - Santhiaba, Arafat, Colobane 5 000
- 6°) - Mérina, Thiawlène, Gouye Mouride 5 000
- 7°) - HLM 10 000
- 8°) - Autres terrains viabilisés 7 000
- 9°) - Autres terrains de la Commune 3 000

U. COMMUNE DE LA VILLE DE BARGNY

Secteur n° 1 : Terrains à usage d'habitation :

1°) - En bordure de la Route nationale 7 500

2°) - Autres terrains 3 000

Secteur n° 2 : Terrains à usage agricole :

1°) - En nature de jardins ou de vergers 1 500

2°) - Autres terrains 1 000

Secteur n° 3 : Sindou :

1°) - En bordure de mer 50 000

2°) - Dans le village de Sindou 5 000

3°) - Autres terrains viabilisés 7 500

V. AUTRES TERRAINS DE LA REGION DE DAKAR

Secteur n° 1 : Sangalcam, Bambylor, Sébikotane, Kounoune, Niakourab, Niaga, Gorom et Déni Mali Guèye :

1°) - Littoral 5 000

2°) - Terrains à usage d'habitation 1 000

3°) - Terrains à usage de jardins ou de vergers 1 500

4°) - Autres terrains à usage agricole 750

Secteur n° 2 : Diamniadio :

1°) - Zone d'habitation 20 000

2°) - Zones d'activités 30 000

3°) - Autres terrains 10 000

Secteur n° 3 : Communauté rurale de Yene :

1°) - Littoral 20 000

2°) - Zones d'habitation 5 000

3°) - Autres terrains 1 000

TITRE II. - REGION DE DIOURBEL

I. COMMUNE DE DIOURBEL

Secteur n° 1 : Zone Administrative et Commerciale

Entre le Boulevard Ely Manel FALL, la Route de Gossas (limite à l'Est des lots 89, 106, 110, rue Moustapha MBACKE, rue THEVENOT), la limite Sud du lot 243 et le boulevard Van Vollenhonven, et le Boulevard Toume 6 000

Secteur n° 2 : Quartier Thierno KANDJI :

Entre l'emprise de la voie ferrée, l'avenue Roume, l'avenue Van Vollenhoven et la Route de Gossas, la rue passant au Sud du Stade Ely Manel FALL, l'Elevage, les H.L.M de Grand Diourbel et les limites des Titres Fonciers 1192 et 1193 3 500

Secteur n° 3 : Quartiers Cheikh Anta MBACKE et Cheikh Ibra FALL :

Entre les limites des Titres Fonciers 1190 et 1191, la limite du Titre Fonciers 1190, la voie ferrée et la limite du Titre Foncier 1191

Secteur n° 4 : Quartiers Thierno KANDJI et Médinatoul :

Entre la voie ferrée Diourbel-Touba à partir du passage à niveau de Tocky, les limites des Titres Fonciers 1194 et 1193, la limite des lots 937 et 94, la limite Nord du Camp des Gardes et son prolongement, la limite du Titre Foncier 1193, la rue longeant la rue d'Avignon et longeant le Nord

des H.L.M. de Grand-Diourbel, la rue d'Avignon, la rue longeant le Stade Ely Manel FALL et le service de l'Elevage, la Route de Gossas, la rue THEVENOT, la rue Moustapha MBACKE et la limite des lots 110, 105, 97 et 89 3 500

Secteur n° 5 :

Lotissements complémentaires des quartiers Thierno KANDJI (Ndayane, Sessène), Cheikh Anta (1 et 2), Médinatoul (Sud-Est - Nord-Est) et le TF 1696 : 1 700

II. COMMUNE DE BAMBEY

Secteur n° 1 : Zone Administrative et Commerciale :

Entre la bretelle du CNRA, la limite du Titre Foncier 903, l'emprise de la voie ferrée et la limite du Titre Foncier 23 3 000

Secteur n° 2 : Constitué par les Titres Fonciers 903 et 619 : 2 000

Secteur n° 3 : Constitué par les Titres Fonciers 1451 - 1452 - 1454 et les lotissements complémentaires appliqués des Titres Fonciers 1899 et 1900 : 1000

III. COMMUNE DE MBACKE

Secteur n° 1 : Zone Administrative et Commerciale :

Entre l'emprise de la voie ferrée, la Route de Touba, la limite du Titre Foncier 796, la rue longeant les H.L.M et le lot 726 : 10 000

Secteur n° 2 : Lotissement complémentaire appliqué et viabilisé : 5 000

Secteur n° 3 : Lotissement appliqué non viabilité : 3 000

IV. AUTRES TERRAINS

Situés à l'intérieur des périmètres des localités autres que celles, ci-dessus, énumérées :

Secteur n° 1 : Communauté Rurale de Touba Mosquée

1°) - Périmètre des TF 528 et 795 25 000

2°) - Lotissements complémentaires 15 000

3°) - Autres localités 10 000

Secteur n° 2 : Autres terrains ruraux :

1°) - En nature de jardins ou vergers 750

2°) - Autres terrains à usage agricole 350

TITRE III. - REGION DE FATICK

I. COMMUNE DE FATICK

Secteur n° 1 : Quartier commercial :

Entre la ligne droite allant du lot 178 au lot 65, la ligne droite allant du lot 65 au lot 1, la ligne droite allant du lot 1 au lot 219 et la ligne brisée du lot 219 au lot 178 : 6 000

Secteur n° 2 : Autres terrains :

1°) - Autres terrains de la commune 3 500

2°) - Le territoire communautaire 1 000

II. COMMUNE DE FOUNDIOUGNE

Secteur n° 1 : Quartier commercial :

Entre la ligne allant du lot 2 au lot 150, la ligne allant du lot 150 au lot 123 et la ligne allant du lot 124 au lot 9 bis, puis du lot 9 bis au lot 2 : 7.500

Secteur n° 2 : Autres terrains

1°) - Autres terrains de la commune 5 000

2°) - Territoire communautaire 2 500

III. COMMUNE DE GOSSAS

Secteur n° 1 : Quartier commercial :

Entre la ligne allant du lot 12 au lot 1, la ligne allant du lot 1 au lot 45, la ligne allant du lot 45 au lot 56 et la ligne allant du lot 56 au lot 12 : 5.000

Secteur n° 2 : Autres terrains

1°) - Autres terrains de la commune 2 500

2°) - Territoire communautaire 1 000

IV. COMMUNE DE GUINGUINEO

Secteur n° 1 : Quartier commercial

Entre la ligne droite de la limite du lot 77 à la limite Nord du lot 84, la ligne droite allant de la limite nord du lot 84 au lot 14, le boulevard de la gare allant du lot 14 au lot 1 et la ligne droite allant du lot 1 au lot 77 : 5.000

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune : 2 500

V. COMMUNE DE SOKONE

Secteur n° 1 : Quartier commercial :

Entre la ligne droite allant du lot 1 au lot 6, la ligne droite allant du lot 6 au lot 31, la ligne droite allant du lot 31 au lot 51, la ligne droite allant du lot 93 au lot 1 : 5.500

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune 3 000

VI. COMMUNE DE DIOFFIOR

Tous secteurs 2 500

VII. AUTRES LOCALITES

Secteur n° 1 : Niakhar, Diakhao, Tattaguine et Fimela 800

Secteur n° 2 : Passy, Djilor, Fass, Colobane, Mbar Ngathie 850

Secteur n° 3 : Zones Touristiques 20 000

Secteur n° 4 : Autres Villages côtiers 500

Secteur n° 5 : Autres terrains ruraux :

1°) - En nature de jardins ou vergers 1 000

2°) - Autres terrains à usage agricole 500

TITRE IV : REGION DE KAOLACK

I. COMMUNE DE KAOLACK

Secteur n° 1 : Entre la rue de Thiès, passant devant les cimetières catholiques et musulmans en partant du lot 203 de Léona au lot 4761 de Dialègne, l'Avenue El Hadji Abdoulaye Niassé partant du lot 83 de Léona au lot 149 de Kaolack Ville, le domaine public fluvial, et la ligne de chemin de fer en partant du lot 263 de Léona, en longeant la ligne de chemin de fer jusqu'au fleuve Saloum : 25.000.

Secteur n° 2 : Entre la rue partant du lot 465 de Kasavil au lot 330 de Kasnack, le domaine public fluvial et la ligne droite formée par le prolongement de la limite Ouest du titre foncier n°760 : 20.000

Secteur n° 3 : Bongré - Grand Standing 20.000

Secteur n° 4 : Entre la fin du lotissement des jardins maraîchers et de Médina, le boulevard passant devant le château d'eau du lycée Valdiodio Ndiaye en partant de la route de Gossas au lot 2630 de Taba Ngoye, La ligne de chemin de fer en partant du lot 6 au lot 1 de Médina et la route de Gossas en partant de la poste contigüe au Lycée Valdiodio Ndiaye jusqu'au lot n°1 des jardin maraîchers : 15.000

Secteur n° 5 : Entre la fin du lotissement de Touba Kaolack en partant du lot 2780 au lot 3332, la route de Gossas, en partant du lot 3332 d Touba Kaolack au lot 3827, l'avenue passant devant le château d'eau du Lycée Valdiodio Ndiaye en partant du lot 2678 de Touba Ngoye 2, la rue séparant les lotissements de Kasnack - Kasavil et de Ndong, en partant du lot 330 de Kasnack au lot 466 de Kasavil, ensuite partant du lot 465 de Kasavil au lot 1966 de Boustane, la route de Fatick en partant du lot 1966 de Boustane à la fin du lotissement dudit quartier et la limite Ouest des lotissements de Sara Ndiougary, Boustane, Ndong et Touba-Kaolack : 12.500

Secteur n° 6 : Entre le lotissement de Dialègne en partant du lot 4424 au lot 4442, la limite Est du lotissement de Dialègne en partant du lot 4442 au lot 4997, l'avenue Van Vollenhoven en partant du lot 1981 au lot 2183 des Abattoirs Ndangane, la limite Est du lotissement des Abattoirs Ndangane en partant du lot 2183 au lot 5020, la limite du lotissement des Abattoirs Ndangane, en partant du lot 2449 au lot 5020 sur la route de Nioro-du-Rip, l'avenue El Hadji Abdoulaye Niassé depuis le lot 4424 de Dialègne jusqu'au lot 2035 des Abattoirs Ndangane, l'avenue Lyautey depuis le lot 2023 des Abattoirs Ndangane jusqu'à la route allant à Nioro-du-Rip, depuis l'immeuble Diakhaté jusqu'à la fin du lotissement Ndangane au lot 5020 : 10.000

Secteur n° 7 : Autres terrains

1°) - Quartier Kabatoki : 3.000

2°) - Ridwane et Camp des Gardes : 5.000

3°) - Autres terrains de la commune : 3.000

4°) - Zone lotie non viabilisée : 2.500

II. COMMUNE DE KAFFRINE

Secteur n° 1 : Quartier Commercial :

Entre l'emprise de la voie ferrée, en partant de la limite de la Commune jusqu'au passage à niveau de la route de Tambacounda, le passage à niveau de Tambacounda jusqu'à la limite de la Commune allant vers Kaolack et la limite de la Commune en allant de la route de Kaolack à l'emprise de la voie ferrée : 6.000 ;

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune : 4.500 ;

III. COMMUNE DE NIORO-DU-RIP

Secteur n° 1 : Quartier commercial et résidentiel :

Entre l'emprise de la voie ferrée en partant de la limite de la commune jusqu'au passage à niveau de la route de Tambacounda, le passage à niveau de la route de Tambacounda jusqu'à la limite de la commune allant vers Kaolack et la limite de la commune allant de la route de Kaolack à l'emprise de la voie ferrée : 6.500.

Secteur n° 2 : Surplus du territoire communal : 5.000

IV. COMMUNE DE KOUNGHEUL

Secteur n° 1 : Quartier commercial :

Entre l'emprise Sud de la Gare en allant du lot n°1 au lot n°10, la ligne droite allant du lot n°102 au lot n°93 et la ligne droite allant du lot n°93 au lot n°1 : 5.000.

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune : 3.000

V. AUTRES LOCALITES

Secteur n° 1 : Commune de Kahone :

1°) - Zone d'habitation 10 000

2°) - Zone d'activités 15 000

Secteur n° 2 : Centre de Ndoffane, Gandiaye, Sibassor, Keur Madiabel, Wack Ngouna, Médina Sabakh, Taïba Niassène, Birkelane, Porokhane, Paoscoto : 850.

Secteur n° 3 : Malém Hoddar, MakaYop, Nganda, Mbosse, Boulel, Kaymor, Latmigué, Ndiel, Gamboul, Ndiédieng, Ndi'affate, Keur Socé Lamerame, Keur Maba Diakhou, Ndrané, Saboya, Ngayéne : 650.

VI. AUTRES TERRAINS DE LA REGION

1°) - Autres localités 500

2°) - Terrains en nature de jardins ou vergers 750

3°) - Autres terrains à usage agricole 350

TITRE V. - REGION KOLDA

I. COMMUNE DE KOLDA

Secteur n° 1 : Escale Centre Commercial : 6 000

Secteur n° 2 : Anciens lotissements : 5 000

Secteur n° 3 : Nouveaux lotissements : 3 500

Secteur n° 4 : Surplus du territoire communal : 3 000

II. COMMUNE DE SEDHIOU

Secteur n° 1 : Escale Centre Commercial : 3 000

Secteur n° 2 : Anciens lotissements : 2 000

Secteur n° 3 : Nouveaux lotissements : 1 000

III. COMMUNE DE VELINGARA

Secteur n° 1 : Escale Centre Commercial : 3 000

Secteur n° 2 : Anciens lotissements : 2 000

Secteur n° 3 : Nouveaux lotissements : 1 000

Secteur n° 4 : Autres terrains de la commune : 750

IV. COMMUNE DE MARSASSOUM

Secteur n° 1 : En bordure du fleuve : 2 500

Secteur n° 2 : Nouveaux lotissements : 1 000

Secteur n° 3 : Autres terrains : 750

V. COMMUNE DE GOUDOMP

Secteur n° 1 : Anciens lotissements : 2 500

Secteur n° 2 : Nouveaux lotissements : 1 000

Secteur n° 3 : Autres terrains : 750

VI. AUTRES TERRAINS DE LA REGION

1°) - Zones Touristiques : 20 000

2°) - Terrains en nature de jardins et vergers : 750

3°) - Autres terrains à usage agricole : 350

TITRE VI. - REGION DE LOUGA

I. COMMUNE DE LOUGA

Secteur n° 1 : Centre Ville (ESCALE) :

Entre l'Avenue de la gare, la rue de Millau, la limite Nord des HLM Thiokhna et la voie ferrée : 20.000

Secteur n° 2 : Grand Louga

Entre les limites du TF 1367, le lotissement de Ndiang Mbambodji par les sous-bois, les limites du lotissement du quartier Keur Serigne Bara, la nouvelle bretelle de Dakar et la Route nationale Dakar-Saint-Louis : 25.000

Secteur n° 3 : Entre la route de Saint-Louis et le boulevard du Nord, l'Avenue Amary Ngoné Sobel, l'Avenue Bouna Alboury, la rue Serigne Bara MBACKE et le Sous-bois : 10.000

Secteur n° 4 : Entre la rue Keur Serigne Bara, l'Avenue Bouna Alboury, l'Avenue Amary Ngoné Sobel et la limite Sud du TF 659, le boulevard du Djoloff, l'Avenue Bouna Alboury, le Stade Watel et la limite Ouest du lotissement de Keur Serigne Louga Est, la voie ferrée Louga- Linguère, la limite Sud du TF n°1324 et la voie ferrée Dakar-Saint-Louis, et la limite Ouest du lotissement de Keur Serigne Bara : 6.000

Secteur n° 5 : Entre les limites Nord et Est du lotissement de Ndiang Mbambodji et la limite Nord du lotissement Artillerie-Montagne, l'Avenue Amary Ngoné Sobel, le Boulevard du Nord et la route de Saint-Louis et la limite Ouest du lotissement de Ndiang Mbambodji : 5.000

Secteur n° 6 : Périphérie

Constitué par les extensions des quartiers Ndiang Khoulé, Keur Serigne Louga Est, Keur Serigne Louga Sud et Montagne Nord : 3.000

Secteur n° 7 : Zone industrielle : 12.000

Secteur n° 8 : Zone touristique : 15.000

II. COMMUNE DE LINGUERE

Secteur n° 1 : Quartiers Abattoirs, Linguère Diagor et la voie ferrée : 6.000

Secteur n° 2 : Quartiers Thiély Nord, Linguère Coumba Ouest et Bari Bélal : 3.000

III. COMMUNE DE DAHRA

Secteur n° 1 : Escale : 7.500

Secteur n° 2 : Extensions : 5.000

IV. COMMUNE DE KEBEMER

Secteur n° 1 : Quartiers Escale et HLM jusqu'à la Route nationale : 8.000

Secteur n° 2 : Quartiers périphériques Bambara, Ouoloff, Bassine et extensions : 6.000

V. TERRAINS SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DES AUTRES LOCALITES DE LA REGION

Secteur n° 1 : Darou Mousty :

Secteur n° 1 : Escale : 5.000

Secteur n° 2 : Extensions : 3.000

Secteur n° 2 : Ndande, Guéoul : 1.500

Secteur n° 3 : Zone de la nouvelle ville : 10.000

Secteur n° 4 : Autres localités de la Région : 750

VI. TERRAINS RURAUX

1°) En nature de jardins ou vergers 1 000

2°) Autres terrains à usage agricole 500

TITRE VII. - REGION DE MATAM

I. COMMUNE DE MATAM

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs : 5.000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 5.000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la Commune : 3.000

II. COMMUNE DE OUROSSOGUI

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs : 10.000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 10.000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la Commune : 7.000

III. AUTRES TERRAINS DE LA REGION

1°) - Autres localités de la région : 1.000

2°) - Zones Touristiques : 20.000

3°) - Terrains en nature de jardins ou vergers : 1.000

4°) - Autres terrains à usage agricole : 500

TITRE VIII. - REGION DE SAINT LOUIS

I. COMMUNE DE SAINT LOUIS

Secteur n° 1 : Entre la rue du Général de Gaulle et la rue Bouet : 35.000

Secteur n° 2 : Entre la rue Bouet et la Pointe Nord : 30.000

Secteur n° 3 : Entre la rue Scholcher et la rue Samba Mahé Dièye : 30.000

Secteur n° 4 : Entre la rue Samba Mahé Dièye et la Pointe Sud : 25.000

Secteur n° 5 : Ndar Toute, du Pont Moustapha Malick Gaye à l'Ecole Normale

1°) - Avenue Dodds : 21.000

2°) - Autres terrains : 15.000

Secteur n° 6 : Guet Ndar :

1°) - Avenue Lamotte : 12.000

2°) - Autres terrains : 10.000

3°) - Lieu dit ex hydrobase : 11.000

Secteur n° 7 : Goxumbaac : 11.000

Secteur n° 8 : Quartier Sor, Pont Faidherbe, Voie ferrée, Stade Wiltord, Route des Cimetières, Route de la Corniche, Pont Faidherbe :

1°) - Avenue De Gaulle : 20.000

2°) - Route des Cimetières, Quai Grand Bras du Fleuve jusqu'au Pont Faidherbe : 20.000

3°) - Autres terrains : 11.000

Secteur n° 9 : Quartier Ndioloféne route de Khor, Avenue Moustapha Malick Gaye, Jardin d'essais, terrains dit Nouvel Hôpital :

1°) - Avenue Moustapha Malick Gaye : 12.000

2°) - Autres terrains : 11.000

Secteur n° 10 : Quartier Léona, Eaux Claires, Avenue El Hadji Rawane Ngom :

Cité H.L.M. îlot 15 : 12.000

Autres terrains : 11.000

Secteur n° 11 : Quartier dit de la Route de Khor, Route des Cimetières, limite Nord du Titre Foncier 1168, village de Khor :

1°) - Route de Khor : 11.000

2°) - Autres terrains : 10.000

Secteur n° 12 : Quartier dit Diameguène, Voie ferrée, El Hadji Rawane Ngom, Avenue Lamine Guèye, Gare Routière et Voie ferrée : 11.000

Secteur n° 13 : Quartier Médina, Diaminar, Pikine, Ngallèle, Bango et autres terrains du territoire communal : 19.000

II. COMMUNE DE DAGANA

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs : 10.000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 10.000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la Commune : 6.000

III. COMMUNE DE RICHARD-TOLL

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs 15.000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 12.000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la commune : 9.000

IV. COMMUNE DE PODOR

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs : 5.000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 4.000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la commune : 2.000

V. COMMUNE DE NDIJOM

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs : 10.000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial : 6.000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la commune : 2.000

VI. COMMUNE DE ROSS- BETHIO ET DE ROSSO

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs 6 000

Secteur n° 2 : Quartier Commercial 5 000

Secteur n° 3 : Autres terrains de la commune 2 000

VII. AUTRES TERRAINS DE LA REGION

1°) - Terrains à usage touristique : 30 000

2°) - Terrains situés dans le périmètre des autres localités de la région : 750

3°) - Terrains en nature de jardins ou vergers : 1 000

4°) - Autres terrains à usage agricole : 500

TITRE IX. - REGION DE TAMBACOUNDA

I. COMMUNE DE TAMBACOUNDA

Secteur n° 1 : Zone résidentielle et commerciale :

Entre le titre foncier n° 452/NO (Compagnie de Gendarmerie), la Boulevard Adja Diouma Savané Sy la limite Ouest de l'Ecole du Camp Navétane et le Marigot du Mamacounda : 8.000

Secteur n° 2 : Le lotissement des abattoirs

Entre le Marigot du Mamacounda, l'avenue Léopold Sédar Senghor, le titre foncier n° 4515 Camp Mamadou Lamine et le Boulevard Adja Diouma Savané Sy : 4 000

Secteur n° 3 : Lotissements de Dyabougou, du Cap Navétane, du quartier Médinacoura, du Nord de la Gendarmerie et du lotissement complémentaire du quartier Abattoirs : 2 500

Secteur n° 4 : Lotissement Gourel Diadié : 1 500

Secteur n° 5 : Zone périphérique non viabilisée : 1 000

II. COMMUNE DE BAKEL

Secteur n° 1 : Quartier Yaguine I et II : 2.500

Secteur n° 2 : Reste la Commune

Entre le fleuve Sénégal et Route national n°1 : 2 000

III. COMMUNE DE KEDOUGOU

Secteur n° 1 : Quartiers Résidentiels et Administratifs : 1 000

Secteur n° 2 : Autres terrains de la commune 750

IV. AUTRES TERRAINS DE LA REGION

Secteur n° 1 : Koumpentoum : 750

Secteur n° 2 : Autres localités de la région situées le long de la Route nationale n°2 : 600

Secteur n° 3 : Goudiry et Kidira : 750

Secteur n° 4 : Terrain ruraux :

1°) - Terrains en nature de jardins et vergers : 750

2°) - Autres terrains à usage agricole : 350

Secteur n° 5 : Autres localités : 600

TITRE X. - REGION DE THIES

I. COMMUNE DE THIES

Secteur n° 1 : Entre l'Avenue Caen, l'Avenue Léopold Sédar SENGHOR, l'Avenue Coumba Ndofféne DIOUF, le Boulevard de la Mission, le Boulevard Mawa DOUCOURE et le quartier dit 10e RIAOM :

1°) - En bordure des grands axes : 40.000

2°) - Autres terrains du secteur : 20.000

Secteur n° 2 : Secteurs lotis dits Grand-Standing, Mbour I, Mbour II, Mbour III, Cité Lamy, Randoulène, Som, Hersent, Diamaguène, Diakhao et Thialy.

1°) - En bordure des grands axes : 10.000

2°) - Autres terrains du secteur : 8.000

Secteur n° 3 : Zones non loties : 1.000

Secteur n° 4 : Quartiers périphériques : 6.000

Secteur n° 5 : Zone Industrielle : 2.000

Secteur n° 6 : Villages rattachés : 1.000

II. COMMUNE DE MBOUR

Secteur n° 1 : Entre le Boulevard abritant la Gare routière, le Boulevard donnant sur le Centre Touristique, le Boulevard Demba DIOP et l'Océan Atlantique :

1°) - En bordure des grands axes : 30.000

2°) - Autres terrains du secteur : 20.000

Secteur n° 2 : Lotissements Thiocé, quartier dénommé « 11 Novembre », Téfess, Mbour Toucouleur

1°) - En bordure des grands axes : 6.000

2°) - Autres terrains du secteur : 3.000

Secteur n° 3 : Autres lotissements :

1°) - En bordure des grands axes : 3.000

2°) - Autres terrains du secteur : 1.500

Secteur n° 4 : Quartiers périphériques ou zones non loties : 2.000

Secteur n° 5 : Zone Industrielle, touristique artisanale : 35.000

III. COMMUNE DE TIVAOUANE

Secteur n° 1 : Quartier Escale, Cité H.L.M et Cité S.S.P.T. :

1°) - En bordure des grands axes : 15 000

2°) - Autres terrains du secteur : 10 000

Secteur n° 2 : Secteurs lotis :

1°) - En bordure des grands axes : 6 000

2°) - Autres terrains du secteur : 4 000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 3 000

Secteur n° 4 : Zone Industrielle : 2 000

IV. COMMUNE DE MEKHE

Secteur n° 1 : Zone résidentielle : 7 000

Secteur n° 2 : Zones Loties : 4 000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 1 500

Secteur n° 4 : Zone industrielle : 1 000

V. COMMUNE DE JOAL-FADIOUTH

Secteur n° 1 : Terrains situés en bordure du Boulevard de la Mission : 6 000

Secteur n° 2 : Autres terrains : 3 000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 2 000

Secteur n° 4 : Zone industrielle : 1 500

VI. COMMUNE DE KHOMBOLE

Secteur n° 1 : Zone résidentielle : 6.000

Secteur n° 2 : Secteur Lotis : 4.000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 2.000

Secteur n° 4 : Zone industrielle : 1.500

VII. COMMUNE DE POUT

Secteur n° 1 : Zone résidentielle : 6.000

Secteur n° 2 : Secteurs Lotis : 4.000

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 2.000

Secteur n° 4 : Zone industrielle : 1.500

VIII. COMMUNE DE MBORO

Secteur n° 1 : Zone résidentielle : 5 000

Secteur n° 2 : Zones loties : 3 500

Secteur n° 3 : Quartiers périphériques : 1 500

IX. TERRAINS RURAUX

1°) - Terrains à usage de jardins ou de vergers : 1 200

2°) - Autres terrains à usage agricole : 800

VIII. TERRAINS SITUÉS A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DES AUTRES LOCALITÉS DE LA REGION

Secteur n° 1 : Localités situées en bordure des routes nationales : 2 000

Secteur n° 2 : Zone de la nouvelle ville : 10 000

Secteur n° 3 : Zone de l'Aéroport Blaise Diagne : 10 000

Secteur n° 4 : Autres localités : 1 000

IX. TERRAINS RURAUX

1°) - Destination de jardin, verger ou potager : 500

2°) - Autres terrains à usage touristique : 20.000

3°) - Autres Terrains ruraux : 200

TITRE XI. - REGION DE ZIGUINCHOR

I. COMMUNE DE ZIGUINCHOR

Secteur n° 1 : Escale- Centre Commercial : 25.000

Secteur n° 2 : Quartiers H.L.M Néma, Boudody, Goumel- Diéfaye, en bordure du Boulevard des 54 m (100 m de part et d'autres) Cité Biagui I et Cité Biagui II : 20.000

Secteur n° 3 : Quartiers Santhiaba, Belfort, Boucotte Est, Boucotte Ouest, Boucotte Centre, Kansaoudi, Château d'eau, Zone industrielle : 12.000

Secteur n° 4 : Quartiers Kandé, Tilène, Néma II, Castors Cobitène, Colobane Soucoupapaye, Boucotte Sud, Lyndiane, Djiringho : 10.000

Secteur n° 5 : Autres terrains de la commune : 8.000

II. COMMUNE DE BIGNONA

Secteur n° 1 : Escale et Secteur commercial : 10.000

Secteur n° 2 : Anciens lotissements administratifs : 6.000

Secteur n° 3 : Nouveaux lotissements administratifs : 4.000

Secteur n° 4 : Autres terrains de la commune : 2.000

III. COMMUNE D'OUSSOUYE

Secteur n° 1 : Escale et Centre Communal : 5.000

Secteur n° 2 : Surplus du territoire communal : 2.000

Secteur n° 3 : Cap-Skiring secteur touristique : 40.000

IV. COMMUNE DE THIONK-ESSYL

Secteur n° 1 : Zones loties : 3.000

Secteur n° 2 : Zones non loties : 1.000

V. TERRAINS RURAUX

1°) - Autres terrains balnéaires 20 000

2°) - Terrains à usage de jardins ou vergers : 1 000

3°) - Autres terrains à usage agricole : 500

DEUXIEME PARTIE : PRIX DU METRE CARRE BATI

TITRE PREMIER : CATEGORISATION DES LOCAUX

1) HABITATION DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS

CATEGORIE A

Locaux ayant un caractère de très grand confort, situés dans des conditions parfaites d'habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture remarquable ;
- c) parking intérieur couvert ou non ;
- d) aménagements particuliers (piscine, cour gazonnée ou dallée, tennis, etc.) ;
- e) large conception des accès, vestibules et escaliers communs ; présence d'un ou de plusieurs ascenseurs à partir de quatre étages y compris l'entresol, d'escaliers de service, de vide ordures, etc.
- f) large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendances ;
- g) un minimum de trois salles de bains ;
- h) installation et équipements modernes d'excellente qualité assurant un très grand confort ;
- i) protection thermique et isolation phonique suffisantes ;

- j) menuiserie en aluminium ou en bois d'excellente qualité ;
- k) situé dans une zone résidentielle ou dans une zone présentant un confort remarquable de vue ou de situation ;
- l) présence éventuelle de commerces.

CATEGORIE B

Locaux ayant un caractère de très grand confort, situés dans des conditions parfaites d'habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture remarquable ;
- c) parking intérieur couvert ou non ;
- d) large conception des accès, vestibules et escaliers communs ; présence d'un ascenseur à partir de quatre étages y compris l'entresol, d'escaliers de service etc. ;
- e) large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendance ;
- f) un minimum de deux salles de bains ;
- g) installation et équipements modernes d'excellente qualité assurant un très grand confort ;
- h) protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
- i) présence d'un vide ordures dans les étages courants ;
- j) situé dans une zone résidentielle ou dans une zone présentant un confort remarquable de vue ou de situation ;
- k) desservis par les réseaux de canalisations à l'égout.

CATEGORIE C

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conforme aux règles de l'art (les matériaux de construction présentant une protection phonique et thermique suffisantes) et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) entrées, dégagements intérieurs et extérieurs ; classés comme pièces secondaires ;
- b) présence possible d'ascenseurs à partir de quatre étages y compris l'entresol ;
- c) absence possible d'escaliers de service à condition que l'escalier unique soit traité comme escalier de maître (largeur, qualité des matériaux) et ayant une largeur d'au moins un mètre trente (1,30 m) ;
- d) les couloirs desservant les portes principales d'appartement ne passent pas devant les fenêtres des pièces d'habitation ;
- e) présence d'un vide ordures dans les étages courants ;
- f) situé dans une zone présentant des avantages certains ;
- g) desservis par les réseaux de canalisations à l'égout.

CATEGORIE D

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conforme aux règles de l'art (les matériaux ne présentant pas une bonne qualité thermique et phonique) et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) aménagements convenables (carrelage bon choix, revêtement lavable dans les salles d'eau) ;
- b) entrées dégagement intérieurs et extérieurs classés comme pièces secondaires ;
- c) absence d'ascenseur à partir du quatrième étage y compris l'entresol, d'escaliers de service et de vide ordures ;
- d) les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement de cuisine ;
- e) situé dans une zone présentant des avantages certains.

CATEGORIE E

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) absence de carrelage ;
- b) les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement de cuisine ;
- c) absence d'aménagements particuliers ;
- d) entrées dégagements intérieurs et extérieurs classés comme pièces secondaires ;
- e) isolation phonique et thermique acceptables ;
- f) situé dans une zone présentant des avantages certains.

CATEGORIE F

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) absence de carrelage ;
- b) les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement de cuisine ;
- c) entrées dégagements intérieurs et extérieurs classés comme pièces secondaires ;
- d) isolation phonique et thermique acceptables ;
- e) absence de pièces de réception spécialisées ;
- f) dimensions en général exigües des pièces ;
- g) situé dans une zone présentant des avantages certains.

CATEGORIE G

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) absence de carrelage ;
- b) les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement de cuisine ;
- c) entrées dégagements intérieurs et extérieurs classés comme pièces secondaires ;
- d) absence de pièces de réception spécialisées ;
- e) dimensions en général exigües des pièces ;
- f) conception architecturale sommaire ;
- g) une seule salle d'eau commune par logement ;
- h) architecture médiocre ;
- i) situé dans une zone présentant des avantages certains.

CATEGORIE H

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement de cuisine ;
- b) entrées dégagements intérieurs et extérieurs non classés comme pièces secondaires ;
- c) absence de pièces de réception spécialisées ;
- d) dimensions en général exigües des pièces ;
- e) conception architecturale sommaire ;
- f) une seule salle d'eau commune par logement ;
- g) architecture médiocre ;
- h) situé dans une zone présentant aucun avantage.

CATEGORIE I

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois commun à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement de cuisine ;
- b) entrées dégagements intérieurs et extérieurs non classés comme pièces secondaires ;
- c) dimensions en général exigües des pièces ;
- d) conception architecturale sommaire ;
- e) une seule salle d'eau commune par logement ;
- f) situé dans une zone présentant aucun avantage ;
- g) couverture en tuiles, en fibres de ciment au zinc.

CATEGORIE J

Construction de type baraques édifiées en matériaux neufs mise en œuvre ; couverture en tuiles.

CATEGORIE K

Construction du même type que J, avec couverture en fibro-ciment.

CATEGORIE L

Construction du même type que J, avec couverture en tôles galvanisées.

CATEGORIE M

Constructions collectives du type paillote ou bidonville construites en paille, banco, bois ou fer de récupération.

2) HABITATIONS DANS DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

CATEGORIE I

Locaux ayant un caractère de très grand confort, situé dans des conditions parfaites d'habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture remarquable ;
- c) garage intérieur couvert ;
- d) aménagements particuliers (piscine, cour gazonnée ou dallée, etc) ;
- e) large conception des accès et vestibules ;
- f) un minimum de trois salles de bains (équipement comprenant baignoire, lavabo, bidet, siège à l'anglaise, etc) ;
- g) installation et équipements modernes d'excellente qualité assurant un très grand confort ;
- h) protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
- i) menuiserie en aluminium ou en bois d'excellente qualité ;
- j) situé dans une zone résidentielle ou dans une zone présentant un confort remarquable de vue ou de situation ;
- k) présence de pièces spéciales de réception ;
- l) carrelage d'excellente qualité dans tous les locaux et les salles d'eau ;
- m) un nombre plus que suffisant de pièces secondaires et de dégagements.

CATEGORIE 2

Locaux ayant un caractère de très grand confort, situé dans des conditions parfaites d'habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture remarquable ;

- c) garage intérieur couvert ;
- d) large conception des accès, vestibules, hall ;
- e) large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendance ;
- f) un minimum de deux salles de bains ;
- g) installation et équipements modernes d'excellente qualité assurant un très grand confort ;
- h) protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
- i) situé dans une zone résidentielle ou dans une zone présentant un confort remarquable de vue ou de situation ;
- j) desservis par les réseaux de canalisations à l'égout ;
- k) présence tout juste du nombre de pièces secondaires et dégagements nécessaires ;
- l) présence de pièces spéciales de réception.

CATEGORIE 3

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conforme aux règles de l'art (les matériaux de construction présentant une protection phonique et thermique suffisantes) et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture acceptable ;
- c) garage intérieur couvert ou non ;
- d) large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendances ;
- e) un minimum de deux salles de bains ;
- f) protection thermique et isolation phonique suffisantes ;
- g) situé dans une zone présentant un confort certain de vue ou de situation ;
- h) dimensions des pièces spéciales de réception.

CATEGORIE 4

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conforme aux règles de l'art (les matériaux ne présentant pas une bonne qualité thermique et phonique) et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture acceptable ;
- c) garage intérieur couvert ou non ;
- d) un minimum de deux salles de bain ;
- e) installation et équipements modernes d'excellente qualité assurant un très grand confort ;
- f) situé dans une zone présentant un confort certain de vue ou de situation ;
- g) dimensions des pièces spéciales de réception ;
- h) présence de pièces spéciales de réception.

CATEGORIE 5

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

- a) aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtement et décoration de qualité) ;
- b) architecture acceptable ;
- c) garage intérieur couvert ou non ;
- d) large conception des accès, vestibules, hall ;
- e) clôture économique ;
- f) dimensions minimales pour les pièces minimales ;
- g) absence de dimensions de pièces spéciales de réception ;
- h) absence de pièces spéciales de réception.

TITRE II : BAREME DU PRIX DU METRE CARRE

1. Valeur/m² bâti Immeubles collectifs

REG		Dakar	Diourbel	Fatick	Kaolack	Kolda	Louga	Matam	St-louis	Tamba	Thiès	ZIG.
CAT	A	180.931	202.643	208.071	208.071	262.350	208.071	208.071	208.071	244.257	189.978	253.303
	B	167.743	187.872	192.904	192.904	243.227	192.904	192.904	192.904	226.543	176.130	234.840
	C	151.162	169.301	173.836	173.836	219.185	173.836	173.836	173.836	204.069	158.720	211.627
	D	131.238	146.987	150.924	150.924	190.295	150.924	150.924	150.924	177.171	137.800	183.733
	E	105.402	118.050	121.212	121.212	152.833	121.212	121.212	121.212	142.293	110.672	147.563
	F	91.520	102.502	105.248	105.248	132.704	105.248	105.248	105.248	123.552	96.096	128.128
	G	69.539	77.884	79.970	79.970	100.832	79.970	79.970	79.970	93.878	73.016	97.355
	H	45.631	51.107	52.476	52.476	66.165	52.476	52.476	52.476	61.602	47.913	63.883
	I	39.847	44.629	45.824	45.824	57.778	45.824	45.824	45.824	53.793	41.839	55.786
	J	33.000	35.000	35.000	35.000	25.000	35.000	35.000	35.000	25.000	34.000	25.000
	K	32.000	32.000	32.000	32.000	22.000	33.000	33.000	33.000	22.000	32.000	22.000
	L	30.000	30.000	30.000	30.000	20.000	31.000	31.000	31.000	20.000	30.000	20.000
	M	11.000	11.000	11.000	11.000	8.000	11.000	11.000	11.000	8.000	11.000	8.000

2. Valeur/mètre carré bâti Maisons individuelles

REG		Dakar	Diourbel	Fatick	Kaolack	Kolda	Louga	Matam	St-louis	Tamba	Thiès	ZIG.
CAT	1	152.512	170.813	175.389	175.389	221.142	175.389	175.389	175.389	205.891	160.137	213.516
	2	141.395	158.363	162.604	162.604	205.023	162.604	162.604	162.604	190.883	148.465	197.953
	3	134.027	150.111	154.132	154.132	194.340	154.132	154.132	154.132	180.937	140.729	187.638
	4	117.342	131.423	134.943	134.943	170.146	134.943	134.943	134.943	158.411	123.209	164.278
	5	88.846	99.508	102.173	102.173	128.827	102.173	102.173	102.173	119.942	93.288	124.384
	6	65.334	73.174	75.134	75.134	94.735	75.134	75.134	75.134	88.201	68.601	91.648
	7	43.556	48.783	50.090	50.090	63.157	50.090	50.090	50.090	58.801	45.734	60.979
	8	30.121	33.735	34.639	34.639	43.675	34.639	34.639	34.639	40.663	31.627	42.169
	9	15.000	16.000	16.000	16.000	11.117	17.000	17.500	17.500	11.117	15.000	10.000
	10	13.000	13.000	13.000	13.000	10.000	15.000	15.000	15.000	10.000	13.000	10.000
	11	11.000	11.000	11.000	11.000	8.000	12.000	12.000	12.000	8.000	11.000	8.000

3. Valeur/m² Cours aménagées

REG		Dakar	Diourbel	Fatick	Kaolack	Kolda	Louga	Matam	St-louis	Tamba	Thiès	ZIG.
CAT	1	16.000	16.500	16.500	17.000	17.500	17.000	17.000	17.000	17.500	16.500	17.500
	2	12.000	12.500	12.500	13.000	13.500	13.000	13.000	13.000	13.500	12.500	13.500
	3	9.000	9.500	9.500	10.000	10.500	10.000	10.000	10.000	10.500	9.500	10.500
	4	4.000	45.000	45.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	4.500	5.000

4. Valeur/mètre linéaire Clôtures

REG		Dakar	Diourbel	Fatick	Kaolack	Kolda	Louga	Matam	St-louis	Tamba	Thiès	ZIG.
CAT	1	35.755	40.046	40.046	41.118	51.845	41.118	41.118	41.118	48.269	37.546	50.057
	2	26.004	29.124	29.124	29.904	37.705	29.904	29.904	29.904	35.105	27.304	36.405
	3	20.803	23.299	23.299	23.923	30.164	23.923	23.923	23.923	28.084	21.843	29.124
	4	19.069	21.358	21.358	21.930	27.651	21.930	21.930	21.930	25.744	20.023	26.697
	5	8.776	9.829	9.829	10.093	12.726	10.093	10.093	10.093	11.848	9.215	12.287
	6	4.009	4.490	4.490	4.610	5.813	4.610	4.610	4.610	5.412	4.209	5.612
	7	813	910	910	935	1.178	935	935	935	1.097	853	1.138

Art. 2. - Le présent décret est applicable à partir de la date de sa signature.

Art. 3. - Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances et le Ministre du Commerce sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 6 avril 2010.

Abdoulaye WADE.

Par le Président de la République

Le Premier Ministre,

Souleymane Ndéné NDIAYE

Quatrième partie : Expropriation pour cause d'utilité publique

**Loi n°76-67 du 02 Juillet 1976 relative à
l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux
autres opérations d'utilité publique
(modifiée par la Loi n°85-02 du 03 Janvier 1985
remplaçant le premier alinéa de l'article 31 de la loi
n°76-67 du 2 juillet 1976 et la loi n°2005-20 du 05 Août
2005 abrogeant et remplaçant l'article 4 de la loi n°76-
67 du 2 Juillet 1976)**

TITRE PREMIER : EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

CHAPITRE PREMIER : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE PREMIER :

L'expropriation pour cause d'utilité publique est la procédure par laquelle l'Etat peut, dans un but d'utilité publique et sous réserve d'une juste et préalable indemnité, **contraindre toute personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou un droit réel immobilier.**

L'expropriation ne peut être prononcée qu'autant que l'utilité publique a été déclarée et qu'ont été accomplies les formalités prescrites par le chapitre II du présent titre.

ARTICLE 2 :

Peuvent notamment être acquis par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, les immeubles et droits réels immobiliers de toute nature nécessaires à la réalisation de projets relatifs :

- à tous travaux publics ;
- à l'installation, au fonctionnement et à l'accomplissement de l'objet des services de l'Etat et des autres personnes morales, des sociétés d'économie mixte contrôlées par l'Etat, des entreprises prioritaires ou conventionnées, des représentations diplomatiques ou consulaires et des organismes internationaux ainsi qu'au logement du personnel de ces services, sociétés, entreprises, représentations et organismes ;
- à la salubrité publique ;
- à la sécurité intérieure et à la défense du territoire ;
- au reboisement et à la conservation des forêts et des sols ;
- à la recherche et à l'exploitation des substances minérales (travaux d'extraction, travaux de construction de bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, au logement du personnel, à la transformation et à l'évacuation des produits extraits) ;
- au captage, à l'extraction, à la production, au transport et à la distribution de l'eau, de l'énergie électrique, des gaz combustibles ou des hydrocarbures ;
- aux aménagements hydroélectriques, aux installations à la recherche atomique ou à la production de l'énergie atomique ;
- à l'application des plans directeurs, d'urbanisme et de lotissement, ainsi qu'à la réalisation des constructions et installations prévues auxdits plans ;
- à l'exécution des plans de développement et des programmes d'aménagement (opérations d'intérêt économique ou social, implantation d'installations industrielles, commerciales ou agricoles, opérations destinées à assurer progressivement et suivant des plans d'ensemble, l'aménagement, l'équipement, la construction et la mise en valeur de zones affectées à l'habitation, au commerce, à l'industrie, à la culture, à l'élevage ou au boisement par des projets approuvés).

ARTICLE 3 :

L'utilité publique est déclarée par décret qui fixe le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à trois ans.

Les effets de la déclaration d'utilité publique peuvent être prorogés par décret pour une durée au plus égale à deux ans.

ARTICLE 4 :

(Loi n°2005-20 du 05 Août 2005 abrogeant et remplaçant l'article 4 de la loi n°76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique)

Dans les dispositions qui suivent, le terme « expropriant » désigne le service de l'Etat chargé de suivre la procédure d'expropriation et qui a la possibilité de se faire assister par le service de la

compétence duquel relève le projet, soit par la collectivité publique autre que l'Etat, l'établissement public, la société nationale ou la société à participation publique qui doit réaliser le projet.

ARTICLE 5 :

La déclaration d'utilité publique est précédée d'une enquête dont l'ouverture est annoncée au public par tous moyens de publicité habituels ; pendant la durée de l'enquête toute personne intéressée peut formuler des observations.

**CHAPITRE II : DESIGNATION DES BIENS ET DROITS EXPROPRIES
TENTATIVE DE CESSION AMIABLE**

ARTICLE 6 :

Un ou plusieurs décrets, constituant acte de cessibilité, désignent les immeubles et droits réels immobiliers auxquels l'expropriation est applicable si cette désignation ne résulte pas du décret portant déclaration d'utilité publique.

Dans l'un et l'autre cas, l'acte de cessibilité vise la portion des immeubles effectivement englobée dans l'ouvrage ou indispensable à l'opération. Il peut viser, en outre soit en totalité, soit en partie, la portion restante de ces immeubles ainsi que les immeubles avoisinants lorsque l'expropriation en est jugée nécessaire dans l'intérêt de l'hygiène ou de l'esthétique ou pour mieux atteindre le but d'utilité publique envisagé ou encore lorsque l'exécution des travaux, ou la réalisation de l'opération doit procurer à ces immeubles une augmentation de valeur. Dans ce cas, l'acte indique le mode d'utilisation des parcelles qui ne seront pas incorporées effectivement à l'ouvrage ou indispensable à la réalisation de l'opération.

ARTICLE 7 :

A partir de l'inscription de l'acte de cessibilité sur les registres de la conservation foncière, aucune modification de nature à augmenter leur valeur ne peut être apportée aux immeubles et droits réels visés dans ledit acte.

A partir de la même date, lesdits immeubles et droits réels ne peuvent être ni aliénés ni grevés de droits sous peine de nullité de la convention.

ARTICLE 8 :

L'acte de cessibilité est notifié par l'expropriant aux propriétaires d'immeubles et titulaires de droits réels visés dans ledit acte ou à leurs représentants.

Dans le délai de quinze jours à dater de cette notification, les propriétaires et titulaires de droits réels intéressés sont tenus de faire connaître les titulaires de droits personnels ou réels de toute nature sur leur immeuble ou droit immobilier, faute de quoi ils restent seuls chargés envers ces derniers des indemnités que ceux-ci pourraient réclamer.

L'expropriant requiert à la conservation foncière, la délivrance d'un état des inscriptions, charges ou droits réels grevant les immeubles et droits immobiliers désignés dans l'acte de cessibilité.

Il dresse, contradictoirement, avec les propriétaires et titulaires de droits réels intéressés, un état des lieux et réunit tous documents et renseignements propres à éclairer la commission prévue à l'article 9 ci-après, et le cas échéant, le juge dont la désignation est prévue à l'article 11 ci-après.

ARTICLE 9 :

Passé le délai de quinze jours prévu à l'article précédent et au plus tard avant l'expiration d'un nouveau délai d'un an, les intéressés sont invités par l'expropriant à comparaître en personne ou par mandataire devant une commission de conciliation dont la composition sera fixée par décret.

La commission constate ou cherche à réaliser l'accord des parties sur le montant des indemnités à calculer d'après les bases spécifiées à l'article 20 ci-dessous.

Un procès-verbal constatant cet accord est dressé et signé par le président et par chacun des membres de la commission et par les parties. La commission peut être, le cas échéant, assistée d'un interprète qui signe également le procès-verbal.

Les intéressés ne sachant signer apposent une empreinte digitale au pied du procès-verbal en présence de deux témoins sachant signer. Le procès verbal à tous les effets d'un acte authentique et fait foi jusqu'à inscription de faux.

La commission dresse éventuellement un procès-verbal faisant ressortir les noms des intéressés qui, ayant été convoqués, ne se sont pas présentés ou avec lesquels aucun accord n'a pu être réalisé. Même après l'échec de la tentative de cession amiable, si l'expropriant peut se mettre d'accord sur le montant de l'indemnité avec les intéressés, il est établie une convention constatant cet accord ;elle produit les mêmes effets qu'elle aurait entraîné si l'accord était intervenu au cours de la première comparution et elle dessaisit le juge.

ARTICLE 10 :

Si des biens de mineurs, interdits, présumés absents, ou autres incapables sont compris dans l'acte de cessibilité, les tuteurs, ceux qui ont été envoyés en possession provisoire et tous autres représentants des incapables peuvent, après autorisation du président du tribunal, donnée au pied d'une simple requête, consentir amiablement l'aliénation desdits biens.

Le président du tribunal ordonne les mesures de conservation et de remploi qu'il juge nécessaires.

CHAPITRES III : ORDONNANCE D'EXPROPRIATION – FIXATION DES INDEMNITES

ARTICLE 11 :

A défaut d'accord amiable, l'expropriation est prononcée et les indemnités sont fixées par un juge du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, appelé juge des expropriations et désigné pour deux ans par le premier président de la cour d'appel.

ARTICLE 12 :

En cas d'accord, le juge en donne acte et prononce l'expropriation moyennant paiement de l'indemnité convenue devant lui.

En cas de désaccord, et si les formalités substantielles prévues aux chapitres I et II ont été accomplies ou si leur méconnaissance n'a pas nui aux droits des intéressés, le juge prononce l'expropriation moyennant consignation d'une indemnité provisoire.

L'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par voie du recours pour excès de pouvoir devant la Cour Suprême.

ARTICLE 13 :

Dans le cas prévu à l'alinéa 2 de l'article précédent, le juge fixe l'indemnité définitive par une ordonnance non sujette à opposition mais susceptible d'appel dans les forme et délai applicables aux ordonnances de référé.

Il ne peut ordonner d'autre mesure d'instruction que l'audition des parties.

Toutefois, lorsque l'immeuble comporte des constructions ou des aménagements importants et si l'une des parties le demande, il ordonne un transport sur les lieux et dresse un procès-verbal

descriptif contenant en outre, les dires des parties et les explications orales des experts pouvant assister les intéressés.

ARTICLE 14 :

L'expropriant peut moyennant paiement ou consignation de l'indemnité provisoire fixée par l'ordonnance d'expropriation, prendre possession de l'immeuble immédiatement lorsque le transport sur les lieux n'est pas ordonné ou, dans le cas contraire, à l'expiration d'un délai de 8 jours à compter de la date de transport.

Aucun délai de grâce ne peut être accordé aux intéressés ou aux occupants de leur chef.

Jusqu'à ce que l'expropriant en ait pris possession, l'exproprié conserve la jouissance de l'immeuble sans pouvoir toutefois le grever de droits nouveaux. En contrepartie, il est tenu d'en assurer la garde et l'entretien, tous les risques restant à sa charge.

ARTICLE 15 :

Lorsque l'indemnité définitive est supérieure à l'indemnité provisoire, le complément doit être payé à peine d'intérêts moratoires dans les deux mois de la décision en dernier ressort. Cette décision prescrit le versement aux intéressés de tout ou partie de la somme consignée.

ARTICLE 16 :

Sous la condition résolutoire du paiement de l'indemnité définitive dans le délai prévu à l'article 15, la cession amiable ou l'ordonnance d'expropriation éteint à sa date tous les droits réels ou personnels relatifs à l'immeuble exproprié.

A condition d'avoir été inscrits sur les registres de la conservation foncière, antérieurement au procès-verbal d'accord ou à l'ordonnance d'expropriation, les droits réels, à leur rang respectif, affectent dans la mesure où elle ne peut pas faire l'objet d'une compensation, l'indemnité qui se trouve subrogée à l'immeuble. En cas de contestation sur le rang, l'expropriant consigne l'indemnité jusqu'à la décision de la juridiction compétente pour régler l'ordre.

ARTICLE 17 :

Les dépens sont supportés par l'expropriant à l'exception des frais et honoraires d'experts assistant les intéressés lors du transport ainsi que les dépens d'appel et de cassation lorsque les recours sont rejetés.

ARTICLE 18 :

Un décret précisera les règles de procédure applicables devant les juridictions statuant en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 19 :

En cas de non observation du délai prévu à l'article 9 ou, à défaut d'accord amiable, en cas de non assignation pour l'expropriant devant le juge des expropriants dans le délai fixé par le décret prévu à l'article précédent, l'exproprié peut adresser une mise en demeure à l'expropriant par acte extrajudiciaire.

Si la formalité visée par lesdites dispositions n'est pas accomplie dans le délai de 3 mois suivant cette mise en demeure, l'expropriation est réputée abandonnée et la procédure ne peut plus être poursuivie.

ARTICLE 20 :

L'indemnité d'expropriation est établie sur les bases et conformément aux règles suivantes :

- 1) l'indemnité est fixée d'après la consistance des biens à la date du procès-verbal de constat d'état des lieux.

Toutefois, les améliorations de toute nature qui auraient été apportées aux biens antérieurement audit procès-verbal ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle elles l'ont été, ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été réalisées dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée.

Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête prévue à l'article 5 ci-dessus.

- 2) Le montant de l'indemnité s'appliquant :
 - a) à la propriété du sol ou à des droits réels s'exerçant sur le sol, ne peut excéder la valeur qui sera calculée dans des conditions déterminées par décret ;
 - b) au droit de propriété et aux autres droits réels sur les immeubles bâtis ou non bâtis, ne peut excéder, sauf modification justifiée dans la consistance ou l'état des lieux, la plus récente estimation dont ceux-ci ont fait l'objet soit dans des contrats, soit dans des déclarations souscrites en vertu de la législation fiscale, lorsque cette estimation n'est pas antérieure de plus de cinq ans à la date d'ouverture de l'enquête prévue à l'article 5 ci-dessus ;
 - c) aux éléments incorporels d'un fond de commerce ne peut excéder :
 - le tiers du montant total des bénéfices réels ou forfaitaires déclaré par le propriétaire ou l'exploitant à la Direction des impôts pour les trois exercices qui précèdent l'année en cours au jour de l'ouverture de l'enquête prévue à l'article 5 ci-dessus ;
 - sauf modification justifiée dans la consistance ou l'état des lieux des locaux ou le fonds est exploité, la plus récente estimation dont ces éléments incorporels ont fait l'objet soit dans des contrats, soit dans des déclarations souscrites en vertu de la législation fiscale, lorsque cette estimation n'est pas antérieure de plus de cinq ans à la date d'ouverture de ladite enquête ;
- 3) l'estimation effectuée en vertu des règles ci-dessus est révisée en fonction de la variation du coût de la construction entre d'une part, la date ou la valeur du sol a été arrêtée ou celle du contrat ou de la déclaration et, d'autre part, la date de la réunion de la commission de conciliation, telle qu'elle résulte de l'index pondéré de la série des prix de Dakar ;
- 4) l'indemnité ne peut comprendre un dommage incertain, éventuel ou indirect.

CHAPITRE IV : PROCEDURE D'URGENCE

ARTICLE 21 :

Lorsqu'il est nécessaire de procéder à la résiliation immédiate du projet, un décret pris après enquête et avis favorable de la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales, déclare l'opération projetée d'utilité publique et urgente, désigne les immeubles nécessaires à sa résiliation et donne au maître d'œuvre l'autorisation de prendre possession de ces immeubles.

ARTICLE 22 :

La prise de possession ne peut être effectuée qu'après :

- 1) notification du décret précité aux propriétaire et titulaire de droits réels qui sont tenus de faire connaître les titulaires de droits sur leur immeuble ou droit immobilier dans le délai de huitaine et sous les sanctions édictées au deuxième alinéa de l'article 8 ci-dessus ;
- 2) établissement d'un état des lieux par l'expropriant en présence du juge des expropriations ou de son suppléant et contradictoirement avec les propriétaires et titulaires de droits réels, intéressés dûment convoqués ou, si ceux-ci ne se présentent pas ou ne se font représenter, avec le curateur aux successions et biens vacants ;

- 3) paiement aux ayants droit ou consignation à leur profit d'une provision représentant l'indemnité éventuelle d'expropriation et correspondant à l'estimation arrêtée par la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales.

La cession amiable des biens concernés est constatée par acte administratif passé entre les ayants droit et le directeur des domaines.

Si un accord n'a pu être réalisé, l'expropriant est tenu, dans le mois qui suit la prise de possession, de poursuivre la procédure d'expropriation par l'assignation des intéressés à comparaître devant le juge des expropriations.

Le magistrat attribue, le cas échéant, une indemnité spéciale aux titulaires de droits frappés par l'expropriation qui justifient d'un préjudice causé par la rapidité de la procédure.

CHAPITRE V : DISPOSITION DIVERSES

ARTICLE 24 :

L'exproprié qui remploie le montant de l'indemnité d'expropriation peut obtenir le remboursement des frais exposés, y compris les droits de mutation, pour réaliser le emploi.

Pour ouvrir droit au remboursement prévu ci-dessus, le emploi doit être fait en une ou plusieurs fois dans un délai d'un an à compter de la date du paiement de l'indemnité.

Le montant du remboursement est limité aux frais afférents à l'acquisition de biens de même nature que ceux qui ont été expropriés et d'une valeur au plus égales au montant de l'indemnité.

Si la valeur des biens acquis excède ce montant, les frais sont remboursés dans une proportion égale à celle existant entre le prix du bien acquis en emploi et le montant de l'indemnité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque les biens expropriés étaient notoirement destinés à la vente ou mis en vente au cours de la période de six mois ayant précédé l'ouverture de l'enquête prévue à l'article 5 ci-dessus.

Il est accordé des indemnités distinctes aux intéressés qui les demandent à des titres différents. Toutefois, dans le cas d'usufruit, une seule indemnité est fixée et le nu propriétaire et l'usufruitier exercent leurs droits sur le montant de cette indemnité.

ARTICLE 26 :

Le propriétaire d'un bâtiment frappé en partie d'expropriation peut en exiger l'acquisition totale si la partie restante n'est plus utilisable dans des conditions normales. Il en est de même du propriétaire d'un terrain qui, par suite de morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale à la triple condition :

- 1) qu'il ne soit propriétaire d'aucun terrain immédiatement contigu ;
- 2) que la parcelle ainsi réduite soit inférieure à dix ares ;
- 3) qu'elle ne soit plus utilisable dans des conditions normales.

ARTICLE 27 :

Pour l'application des dispositions des articles 8 et 9 ci-dessus le « propriétaire » ou le « titulaire de droits réels » est la personne désignée comme telle sur les registres de la conservation de la propriété foncière.

La notification du décret de cessibilité, la convocation aux fins d'établissement de l'état des lieux et la convocation devant la commission de conciliation sont valablement adressées à cette personne à sa dernière adresse connue à la conservation de la propriété foncière.

Si le titulaire d'un droit réel ou personnel compris dans l'expropriation ne reçoit pas la convocation devant la commission de conciliation ou s'il ne se présente pas ou ne se fait pas représenter devant cette commission, le curateur aux successions et biens vacants est chargé de ses intérêts dans toutes les circonstances prévues à la présente loi. Le curateur doit procéder, sans délai, à la publicité prévue par l'article 707 du Code de Procédure Civile. Il peut, après avoir procédé à cette publicité et y avoir été autorisé dans les formes fixées par l'article 10 ci-dessus, consentir amiablement l'aliénation des biens frappés d'expropriation. La mission du curateur prend fin dès que l'intéressé se présente ou constitue un mandataire. Le curateur lui rend compte de sa gestion et fait procéder, par le tribunal civil, à la liquidation des honoraires lui revenant de ce chef.

ARTICLE 28 :

L'acquisition amiable ou l'expropriation des immeubles nécessaires à l'exécution de travaux ou d'opérations déclarées d'utilité publique est faite ou prononcée au profit de l'Etat.

Ces immeubles sont s'il y a lieu, mis par l'Etat à la disposition de la collectivité publique, de la personne morale, publique ou de la personne privée qui doit exécuter les travaux ou réaliser les opérations dans les formes et conditions fixées dans chaque cas par décret.

ARTICLE 29 :

Les contributions afférentes à l'immeuble exproprié sont à la charge du propriétaire exproprié jusqu'à la date de prise de possession de l'immeuble par l'expropriant.

ARTICLE 30 :

Sont nuls de plein droit et de nul effet, les conventions ou accords quelconques intervenus entre les expropriés ou leurs ayants droit et tous intermédiaires en vue de l'obtention d'indemnités d'expropriation lorsque la rémunération prévue en faveur de ces intermédiaires est directement ou indirectement fonction du montant des indemnités qui seront définitivement allouées.

Sont également nulles de plein droit et de nul effet, les cessions ou délégations consenties à ces intermédiaires par les expropriés de leur droit à l'indemnité d'expropriation.

ARTICLE 31 :

(Modifié par la Loi n°85-02 du 03 Janvier 1985 remplaçant le premier alinéa de l'article 31 de la loi n°76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique)

Si les immeubles expropriés en application de la présente loi ne reçoivent pas dans un délai de cinq ans, à compter du procès-verbal d'accord amiable ou de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue par la déclaration d'utilité publique, ou si l'expropriant publie avant l'expiration de ce délai sa décision de renoncer à leur donner cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de cinq ans à moins qu'intervienne une nouvelle déclaration d'utilité publique.

Ils doivent dans ce cas, et dans le mois de la fixation du prix de rétrocession, soit à l'amiable, soit par décision rendue par le juge des expropriations dans les formes et procédures prévues au chapitre III de la présente loi, passer le contrat de rachat et payer le prix, le tout à peine de déchéance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux immeubles qui auront été acquis sur la réquisition du propriétaire en vertu de l'article 26 ci-dessus et qui resteraient disponibles après exécution des travaux.

TITRE II : RETRAIT POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE DES TITRES D'OCCUPATION DE TERRAINS DOMANIAUX

ARTICLE 32 :

Le retrait pour cause d'utilité publique des titres d'occupation de terrains du domaine privé de l'Etat délivrés conformément aux dispositions de textes pris pour l'application des décrets du 23 Octobre 1904 et du 15 Novembre 1935 portant organisation des terres domaniales.

ARTICLE 33 :

L'acte déclaratif d'utilité publique pris conformément aux règles applicables en matière d'expropriation ou un décret ultérieur désigne les terrains occupés en vertu d'un titre administratif englobés dans l'ouvrage ou l'opération projetée et arrête, si l'importance de l'opération le justifie, un programme de réinstallation provisoire ou définitive de la population dont la réalisation du projet doit entraîner le déplacement.

Cet acte est notifié par l'expropriant aux titulaires d'un titre d'occupation intéressés ou à leurs représentants.

Dans le délai de quinze jours à dater de cette notification, l'expropriant dresse contradictoirement avec les intéressés ou leurs représentants dûment convoqués, ou en leur absence, d'office, un état des lieux et fait procéder, d'après les bases spécifiées à l'article suivant, à l'estimation des indemnités à verser aux intéressés par une commission dont la composition sera fixée par décret.

La commission dresse procès-verbal de ses opérations.

Article 34 :

L'indemnité de retrait est établie en tenant compte exclusivement de la valeur des constructions, aménagements, plantations et cultures existants, réalisés et utilisés par le titulaire du titre d'occupation conformément à la réglementation visée à l'article 32 ou aux dispositions particulières dudit titre ainsi que, le cas échéant, à la réglementation en matière d'urbanisme. Elle ne comprend pas la valeur marchande des matériaux récupérables ni celle des cultures non pérennes lorsqu'il est laissé la possibilité à l'intéressé de faire la récolte.

Les dispositions de l'article 20 ci-dessus lui sont applicables.

L'indemnité peut, en exécution du programme prévu à l'article 33 ci-dessus, être affectée à la réinstallation de son bénéficiaire.

Les créanciers ne peuvent s'opposer à l'emploi des indemnités aux fins prévues par ce programme.

ARTICLE 35 :

Un décret prononce le retrait des titres d'occupation, fixe le montant des indemnités de retrait, en ordonne le paiement ou la consignation, fixe la date à laquelle les occupants devront libérer les terrains, autorise, à compter de cette date, la prise de possession desdits terrains francs et quittes de toutes dettes ou charges, par la personne prévue à l'article 28. Il fixe s'il y a lieu les modalités d'exécution du programme de réinstallation de la population.

ARTICLE 36 :

Passé le délai fixé par le décret visé à l'article précédent, il peut être procédé, à l'expulsion des détenteurs et occupants.

TITRE III : INDEMNITE DE PLUS VALUE

ARTICLE 37 :

Une indemnité de plus value est due à l'Etat du fait de l'approbation d'un plan d'urbanisme ou de l'annonce des travaux ou d'opérations d'utilité publique, par les propriétaires d'immeubles situés dans les zones ou secteurs concernés par ce plan, ces travaux ou ces opérations.

ARTICLE 38 :

L'indemnité, dont le taux ne peut excéder trente cinq pour cent, est proportionnelle à la valeur qu'avait l'immeuble en raison de ses possibilités d'utilisation effective :

- un an avant l'approbation du plan d'urbanisme, si la plus-value résulte de l'approbation d'un tel plan ;
- un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article 5 de la présente loi si la plus-value résulte de l'annonce de travaux ou d'opérations d'utilité publique.

Cette valeur est déterminée abstraction faite des constructions, aménagements, plantations et cultures existants à la date de référence. Elle est révisée en fonction de la variation du coût de la construction entre cette date et celle de la fixation de l'indemnité telle qu'elle résulte de l'index pondéré de la série des prix de Dakar.

Si une portion non bâtie de l'immeuble assujetti fait l'objet d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, la valeur servant de base au calcul de l'indemnité de plus-value est dans tous les cas, la même que celle assignée au terrain pour la détermination de l'indemnité d'expropriation.

ARTICLE 39 :

Le taux maximum de trente cinq pour cent est appliqué aux immeubles non bâtis ou insuffisamment bâtis, situés dans les zones ayant fait l'objet d'un plan d'urbanisme approuvé.

Un taux inférieur déterminé en fonction des nouvelles possibilités d'utilisation de l'immeuble peut être appliqué dans les autres cas. Toutefois la réduction du taux ne peut jamais avoir pour effet d'entraîner la fixation d'une indemnité inférieure à la valeur d'une portion de l'immeuble d'une surface égale à celle des emprises de voirie qu'il comprend.

Pour l'application du présent article, sont réputés « insuffisamment bâtis » les immeubles ne remplissant pas à concurrence de soixante pour cent au moins de leur surface. Les conditions de mise en valeur définies au Chapitre premier – Section I du décret n°64-574 du 30 Juillet 1964 pris pour l'application de l'article 3 de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national.

ARTICLE 40 :

Lorsque par suite d'aliénations simultanées ou successives de lots ou de parcelles, la surface restante d'un immeuble comprend pour plus de trente cinq pour cent des emprises de voirie, l'indemnité est calculée compte tenu de la surface initiale dudit immeuble. Elle ne peut toutefois excéder la valeur d'une surface égale à celle desdites emprises.

ARTICLE 41 :

L'indemnité ne peut excéder la valeur d'une surface égale à celle grevée d'emprises de voirie dans les cas ci-après :

- 1) immeubles appartenant :
 - a) aux établissements publics de l'Etat ;
 - b) aux sociétés d'Etat ou d'économie mixte ;
 - c) aux personnes physiques ou morales qui se consacrent avec l'agrément et sous le contrôle de l'Etat à l'amélioration de l'habitat ;

- d) aux personnes ou entreprises admises à bénéficier des dispositions du Code des Investissements et nécessaires à la réalisation du programme agréé ;
 - e) aux fondations et associations reconnues d'utilité publique ;
- 2) lots ou parcelles distraits ou à distraire d'un immeuble, ayant fait l'objet d'un lotissement autorisé ou approuvé et aliénés par le lotissement à la date d'entrée en vigueur de la présente loi à la condition que l'acte d'aliénation soit enregistré avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la même date.

ARTICLE 42 :

Un décret définit la zone ou le secteur où sont applicables les dispositions du présent titre, désigne les immeubles assujettis et fixe le taux des indemnités. Ce décret est notifié aux propriétaires des immeubles intéressés ou à leurs représentants.

A partir de l'inscription dudit décret sur les registres de la conservation foncière et jusqu'au paiement de l'indemnité ou, au plus tard l'expiration d'un délai de deux ans à compter de cette date, les immeubles visés ne peuvent être ni aliénés, ni grevés de droits réels, sous peine de nullité de l'acte et aucune modification ne peut y être apportée sans l'autorisation préalable de l'autorité administrative.

ARTICLE 43 :

Après l'expiration d'un délai de quinze jours à dater de cette notification, chaque intéressé est invité à comparaître en personne ou par mandataire devant la commission de conciliation prévue par l'article 9 de la présente loi.

La commission constate dans les formes prévues audit article l'accord ou le désaccord de l'intéressé sur le montant de l'indemnité ainsi que le cas échéant sa non comparution.

ARTICLE 44 :

A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée judiciairement dans les formes et conditions prévues par les deux premiers alinéas de l'article 13 de la présente loi.

Toutefois, si l'immeuble assujetti fait l'objet d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'indemnité de plus-value est fixée provisoirement par l'ordonnance d'expropriation.

Dans le même cas, le montant de l'indemnité est provisoire et définitive de plus-value se compense en tout ou en partie avec celui de l'indemnité provisoire et définitive d'expropriation.

ARTICLE 45 :

L'indemnité de plus-value, ou la fraction de cette indemnité qui n'a pu faire l'objet d'une compensation, est payable à la caisse du Receveur des Domaines dans un délai de deux mois à compter de la date du procès-verbal d'accord amiable ou de la date à laquelle la décision judiciaire devient exécutoire.

Tout retard dans le paiement entraîne l'application aux sommes exigibles d'une pénalité liquidée au taux de cinq pour cent par mois ou fraction de mois de retard.

ARTICLE 46 :

Si la surface et la consistance de l'immeuble le permettent, le propriétaire peut se soustraire à l'obligation d'acquitter l'indemnité en argent en donnant en paiement une portion non bâtie de celui-ci d'une valeur égale au montant de ladite indemnité. La dation en paiement est constatée par un procès-verbal qui a tous les effets d'un acte authentique et fait foi jusqu'à inscription de faux.

Dans le même cas ou à défaut de paiement ou d'offre de dation en paiement dans le délai prévu, ou à défaut d'accord sur les limites et la surface de la portion d'immeuble devant faire l'objet de la

dation en paiement, après comparution volontaire des parties ou sur l'assignation de la plus diligente, le juge des expropriations prononce par ordonnance le transfert en pleine propriété, au profit de l'Etat, d'une portion non bâtie de l'immeuble ayant acquis une plus-value, d'une valeur égale au montant de l'indemnité ou de la fraction d'indemnité exigible majoré de celui de la pénalité de retard.

Cette ordonnance ne peut être attaquée que par voie de pourvoi en cassation.

Les surfaces données en paiement ou transférées sont incorporées au domaine de l'Etat franchises et quittes de toute dette ou charge.

Sur dépôt d'un exemplaire ou d'une expédition de l'acte de transfert, le Conservateur de la propriété foncière procède à la mutation au nom de l'Etat et, le cas échéant, à la modification des certificats d'inscription concernant l'immeuble morcelé.

La valeur visée aux premier et deuxième alinéas du présent article est déterminée conformément aux dispositions de l'article 38 ci-dessus. Si la surface transférée porte des aménagements ou plantations réalisés avant la date de référence visée audit article, le juge peut ordonner le paiement au profit du propriétaire d'une indemnité représentant la valeur de ces aménagements ou plantations.

ARTICLE 47 :

Les lots ou parcelles distraits ou à distraire d'un immeuble ayant fait l'objet d'un lotissement autorisé ou approuvé ne remplissant pas les conditions prévues par l'article 41-2° ci-dessus, ne pourront être aliénés à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, jusqu'à la date où les dispositions du présent titre leur auront été appliquées, sous peine de nullité de l'acte sans l'autorisation préalable et formelle de l'autorité administrative.

ARTICLE 48 :

L'autorisation de lotir ou diviser un immeuble tombant sous le coup des dispositions du présent titre ne peut être accordée qu'après paiement de l'indemnité de plus-value.

ARTICLE 49 :

L'indemnité de plus-value n'est pas exigible en raison de l'annonce de travaux ou d'opérations d'utilité publique lorsque ceux-ci doivent être exécutés ou réalisés conformément aux prévisions d'un plan d'urbanisme approuvé ayant donné ou donnant lieu à l'application du présent titre.

TITRE IV : OCCUPATION TEMPORAIRES

ARTICLE 50 :

Les agents de l'Etat ou les personnes auxquelles ils délèguent leurs droits, peuvent occuper temporairement et sous réserve de ne pas en empêcher la jouissance normale, les immeubles appartenant à des personnes privées, pour y effectuer les études ou opérations nécessaires à l'établissement de projets d'utilité publique ou d'intérêt général, en vertu d'une décision d'habitation.

ARTICLE 51 :

Si les études ou opérations sont de nature à causer des dommages, un état des lieux est établi contradictoirement avant le début de l'occupation par l'autorité administrative.

ARTICLE 52 :

Immédiatement après la fin de l'occupation, ou à la fin de chaque campagne si les études ou opération doivent durer plusieurs années, l'autorité administrative procède, s'il y a lieu, à l'estimation des dommages causés, il est dressé-verbal de cette opération.

ARTICLE 53 :

Au vu de la décision autorisant l'occupation, de l'état des lieux et du procès-verbal prévu à l'article précédent une décision ordonne le paiement d'indemnités aux personnes ayant subi des dommages.

ARTICLE 54 :

Toute décision qui autorise une occupation temporaire est périmée de plein droit si elle n'est suivie d'exécution dans les six mois de sa date.

Aucune occupation ne peut être autorisée pour un délai supérieur à deux ans. Si l'occupation doit se prolonger au-delà de ce délai, l'Etat doit procéder à l'expropriation.

ARTICLE 55 :

L'action en indemnité des propriétaires ou autres ayants droit pour toute occupation temporaire autorisée dans les formes prévues par la présente loi, est prescrite par un délai de deux ans à compter du moment où cesse l'occupation. L'action en indemnité est portée devant le juge des expropriations.

TITRE V : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 56 :

Les dispositions des titres I et II de la présente loi sont applicables aux procédures en cours pour lesquelles l'acte de cessibilité ou le décret prévu par l'article 33 ci-dessus n'est pas encore intervenu.

ARTICLE 57 :

Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles de la présente loi, notamment la loi n°66-01 du 18 Janvier 1966 relative à l'occupation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique.

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

Fait à Dakar, le 02 Juillet 1976

Par le Président de la République,
Léopold Sédar SENGOR

**Décret n°77-563 du 03 Juillet 1977 portant application
de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976 relative à
l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux
autres opérations foncières d'utilité publique**

Le Président de la République,
Vu la Constitution en ses articles 37 et 65 ;
Vu la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité et autres opérations foncières d'utilité publique ;
Vu le décret du 26 Juillet 1932 portant réorganisation de la propriété foncière ;
Vu le décret n°64-304 du 03 Décembre 1964 portant révision du plan directeur de la presqu'île du Cap-Vert et instituant des mesures de sauvegarde ;
Vu le décret n°66-395 du 31 Mai 1966 réglementant les conditions d'application de la loi n°66-01 du 18 Janvier 1966 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
La Cour suprême entendue en sa séance du 22 Avril 1977 ;
Sur le rapport conjoint du Ministre d'Etat, chargé des Finances et des Affaires Economiques et du Ministre d'Etat, chargé de la Justice, Garde des Sceaux ;

DECRETE :

Art. 1^{er}. – Les décrets portant déclaration d'utilité publique ou prorogeant les effets d'une déclaration d'utilité publique, prévus aux articles 3 et 21 de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976, sont pris sur le rapport conjoint du Ministre chargé des Finances et du Ministre de la compétence duquel relève le projet à réaliser.

Il en est de même pour les décrets constituant acte de cessibilité prévus à l'article 6 de la même loi.

Art. 2. – La durée de l'enquête prévue à l'article 5 de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976 ne peut être inférieure à huit jours ni supérieure à un mois.

L'ouverture de l'enquête est prescrite par décision du Directeur des Domaines. La même décision fixe la date d'ouverture et la durée de l'enquête et désigne le commissaire enquêteur ; elle précise les modalités de la publicité.

Pendant la durée de l'enquête, un dossier comprenant le projet indicatif des travaux ou opérations devant faire l'objet de la déclaration d'utilité publique et un plan de l'emplacement ou de la zone nécessaire à sa réalisation est déposé dans les bureaux de l'Inspection régionale des Domaines où il peut être consulté par toute personne intéressée.

Une fois le délai d'enquête écoulé, le commissaire enquêteur transmet le dossier constitué pendant la durée de l'enquête au Directeur des domaines avec son avis et les observations formulées.

Art. 3. – La commission de conciliation, prévue à l'article 9 de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976 est composée comme suit :

Président :

- Le gouverneur de région ou son représentant.

Membres :

- Un représentant du service des Travaux publics ou du service de l'Agriculture ou des deux s'il y a lieu ;
- Un représentant du service des Domaines ;
- Un représentant du conseil municipal, lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'une commune ;
- Un représentant du conseil régional, lorsque l'immeuble est situé hors du territoire communal.

Cette commission est convoquée par la Direction des Domaines. Celle-ci assure, en outre, le secrétariat de la commission et rédige les procès-verbaux.

Le montant de l'indemnité d'expropriation offerte et, le cas échéant, le montant de l'indemnité de plus-value réclamée sont indiqués au propriétaire ou titulaire de droit intéressé par le Directeur des Domaines ou son représentant.

La commission constate, s'il y a lieu, dans son procès-verbal, la compensation totale ou partielle entre les deux indemnités susvisées.

Art. 4. – A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité d'expropriation et dans le délai de 3 mois à compter du procès-verbal de la commission, le juge des expropriations est saisi par l'expropriant qui, dans l'assignation, énonce le montant de l'indemnité offerte.

En audience publique, les intéressés sont tenus de déclarer la somme dont ils demandent le paiement et de faire élection de domicile au lieu du siège du tribunal de première instance dont relève le juge saisi. Tous les actes de procédure sont valablement signifiés au domicile élu.

Art. 5. – Dans son ordonnance d'expropriation moyennant la consignation d'une indemnité provisoire, le juge précise la date de l'audition des parties sur l'indemnisation définitive, ou, dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article 13 de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976, la date du transport sur les lieux. Ces dates doivent être comprises dans le délai de 15 jours francs suivant l'ordonnance d'expropriation.

Art. 6. – Les parties sont tenues de se mettre en état dans les 15 jours francs suivant leur audition et le juge statue sur l'indemnité définitive dans les 40 jours francs suivant l'ordonnance d'expropriation.

Art. 7. – En cas de transport sur les lieux, le procès-verbal des opérations comportant la description de l'immeuble, les dires des parties, les explications orales des experts assistant éventuellement les intéressés ainsi que la mention de la date des débats au fond, est délivré en double expédition par le greffier à l'expropriant dans le mois du transport. Une expédition est notifiée par l'expropriant aux intéressés à domicile élu 15 jours francs au moins avant la date de l'audience mentionnée sur le procès-verbal.

Aucun renvoi de la cause ne peut être accordé, sauf en cas de nécessité, pour compléter ce délai de mise en état.

Le juge statue dans les 15 jours suivants par ordonnance d'indemnisation définitive.

Art. 8. – Sur présentation d'un original ou d'une expédition de l'acte de cession amiable ou sur présentation d'une expédition de l'ordonnance d'expropriation, il est procédé aux formalités de mutation au livre foncier.

Si l'expropriant ne justifie pas du paiement ou de la consignation de l'indemnité définitive, il est fait mention au livre foncier de la condition résolutoire prévue à l'article 16 de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976.

Le conservateur ne peut procéder à la radiation des droits réels ou personnels relatifs à l'immeuble exproprié que sur justification du paiement ou de la consignation de l'indemnité définitive.

Art. 9. – Lorsque l'indemnité définitive est supérieure au total des créances inscrites, l'expropriant peut, avec l'accord de l'exproprié et des créanciers inscrits, procéder à la répartition des deniers.

En toute autre hypothèse, l'expropriant consigne l'indemnité s'il ne l'a point encore fait. Il est procédé ensuite comme il est dit aux articles 540, 541 et 542 du Code de Procédure Civile.

Art. 10. – L'exproprié est tenu de remettre à l'expropriant, dans les deux mois de la décision fixant en dernier ressort l'indemnité définitive, la copie du titre foncier.

Si cette copie n'est pas déposée par l'exproprié, une nouvelle copie peut être délivrée à l'expropriant au vu d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de première instance dont relève le juge des expropriations saisi. L'ancienne copie est frappée de déchéance ; un avis sommaire informant le public de cette déchéance est publié au Journal Officiel par les soins du conservateur et inscrit sur le titre, le tout aux frais de l'exproprié.

Art. 11. – Lorsqu'il est fait application des dispositions du titre III de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976, à défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité de plus-value et dans le délai maximum de trois mois à compter du procès-verbal constatant l'échec de la tentative d'accord amiable, le juge des expropriations est saisi par le Directeur des Domaines qui, dans l'assignation, énonce le montant de l'indemnité réclamée.

Dans le cas prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 44 de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976, le juge des expropriations est saisi par le Directeur des Domaines qui, dans l'assignation, énonce le montant de l'indemnité d'expropriation offerte et celui de l'indemnité de plus-value réclamée.

Art. 12. – Les voies de recours et les dépens sont réglés par les articles 12, 13 et 17 de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976.

Art. 13. – A l'exception des dérogations prévues par les dispositions précédentes, les règles de procédure et de compétence de droit commun demeurent applicables.

Art. 14. – Dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article 23 de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976, le juge des expropriations est saisi par l'expropriant qui, dans l'assignation, énonce le montant de l'indemnité offerte.

Dans le même cas sont applicables, à l'exception de celles relatives au transport sur les lieux et à la prise de possession, les dispositions :

- des articles 11 à 17 et 20 de ladite loi ;
- du deuxième alinéa de l'article 4, des articles 5 et 6 et des articles 8 à 14 du présent décret.

Art. 15. – Il est institué dans chaque région une commission dite « Commission d'Evaluation des Sols » chargée de proposer les valeurs au mètre carré à assigner aux terrains immatriculés pour l'application de l'article 20-2-a°) de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976.

Chaque commission est composée comme suit :

Président :

Le gouverneur ou son représentant.

Membres :

- L'inspecteur régional des Domaines ;
- L'inspecteur régional des Cadastres ;
- Le chef du service des Travaux publics ;
- Le chef du service régional de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- Un représentant de la Chambre de Commerce, d'Industrie et d'Artisanat ;

- Un représentant du conseil municipal dans la région du Cap-Vert ;

Dans les régions autres que celle du Cap-Vert :

- Pour l'évaluation des terrains situés sur le territoire des communes : un représentant du conseil municipal de la commune intéressée ;
- Pour l'évaluation des autres terrains : un représentant du Conseil régional.

Elle se réunit sur convocation de son Président et dresse procès-verbal de ses opérations.

Les propositions de chaque commission régionale d'évaluation des sols sont soumises à l'examen d'une commission nationale d'évaluation des sols, composée comme suit :

Président :

Le Ministre chargé des Finances ou son représentant.

Membres :

- Le Directeur général des Impôts et des Domaines ;
- Le Directeur des Domaines ;
- Le Directeur des Impôts ;
- Le Chef du service du Cadastre ;
- Le Directeurs des Travaux publics ;
- Le Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- Le Directeur de l'Aménagement du Territoire ;
- Un député représentant l'Assemblée Nationale ;
- Un représentant de l'Union nationale des Chambres de Commerce, d'Industrie et d'Artisanat.

Elle se réunit sur la convocation de son Président et dresse procès-verbal de ses opérations.

Sur le vu du procès-verbal contenant les propositions définitives de la Commission Nationale d'Evaluation des Sols, un décret, pris sur le rapport conjoint du Ministre chargé des Finances et du Ministre chargé de la Justice, fixe les valeurs maximales des droits de propriété sur le sol devant servir de base à l'établissement des indemnités d'expropriation.

Art. 16. – La commission prévue à l'article 33 de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976 est composée comme la commission visée à l'article 3 ci-dessus.

La commission dresse procès-verbal de ses opérations. Ce procès-verbal fait notamment connaître les éléments ayant servi de base au calcul des indemnités, le montant de ces dernières et les observations des intéressés.

Art. 17. – L'autorisation d'aliéner, prévue à l'article 47 de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976 est demandée, accordée ou refusée dans les mêmes formes et conditions que celles fixées par le décret n°64-804 du 03 Décembre 1964.

Les opérations soumises à autorisation sont les suivantes :

- 1°) Cessions à titre onéreux ou gratuit ;
- 2°) Echange avec ou sans soulte ;
- 3°) Apport en société.

Art. 18. – Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent décret, et notamment le décret n°66-395 du 31 Mai 1966.

Art. 19. – Le Ministre d’Etat, chargé des Finances et des Affaires Economiques et le Ministre d’Etat, chargé de la Justice, Garde des Sceaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel.

Fait à Dakar, le 03 Juillet 1977

Par le Président de la République,
Léopold Sédar SENHOR

Le Premier Ministre,
Abdou DIOUF

Le Ministre d’Etat, chargé des Finances et des Affaires Economiques
Babacar BA

Le Ministre d’Etat, chargé de la Justice, Garde des Sceaux
Alioune Badara MBENGUE

Annexes

**Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et du
Citoyen de 1789
(Extrait)**

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

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

Article 8

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

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

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

Article 15

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

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

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

CHAPITRE 2 : COMPETENCES DE LA COMMUNAUTE RURALE

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

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

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

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

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

TITRE II : Des compétences des collectivités locales

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

Section première : *DISPOSITIONS GENERALES*

Article 16

Le territoire sénégalais est le patrimoine commun de la nation.

Article 17

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

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

Article 18

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

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

Article 19

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

Section III : *DU DOMAINE PUBLIC*

Article 20

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

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

Article 21

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

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

Article 22

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

Les redevances y afférentes sont versées aux collectivités locales concernées.

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

Article 23

Le domaine public artificiel reste géré par l'Etat.

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

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

Section IV : *DU DOMAINE NATIONAL*

Article 24

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

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

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

Article 25

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

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

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

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

Article 26

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

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

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

Article 27

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

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

CHAPITRE IX : De l'urbanisme et de l'habitat

Section première : Compétences de la région

Article 50

La région reçoit les compétences suivantes :

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

Section II : Compétences de la commune

Article 51

La commune reçoit les compétences suivantes :

- l'élaboration des plans directeurs d'urbanisme (PDU), des SDAU, des plans d'urbanisme de détail des zones d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement ;
- les lotissements, leur extension ou restructuration, la délivrance de permis de construire, d'accords préalable, de certificats d'urbanisme et de permis de démolir
- la délivrance de permis de clôturer, de permis de coupe et d'abattage d'arbres ;

- l'autorisation d'installation et des travaux divers.

Section III : Compétences de la communauté rurale

Article 52

La communauté rurale reçoit les compétences suivantes :

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

Article 53

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

**Loi n°2004-16 du 4 juin 2004 portant loi d'orientation
agro-sylvo-pastorale**

L'assemblée nationale a adopté en sa séance du mardi 25 Mai 2004;

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

TITRE PREMIER. - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

1. la réduction de l'impact des risques climatiques, économiques, environnementaux et sanitaires, par la maîtrise de l'eau, la diversification des productions, la formation des ruraux, afin d'améliorer la sécurité alimentaire de la population, et de réaliser à terme la souveraineté alimentaire du pays ;
2. l'amélioration des revenus et du niveau de vie des populations rurales, et la mise en place d'un régime de protection sociale en leur faveur ;
3. l'amélioration du cadre et des conditions de vie en milieu rural, notamment par l'accès aux infrastructures et aux services publics, grâce à un aménagement équilibré et cohérent du territoire.
4. la protection de l'environnement et la gestion durable des ressources naturelles notamment par la connaissance et l'amélioration de la fertilité des sols ;

5. la mise en place d'un système d'incitations à l'investissement privé dans l'agriculture et en milieu rural ;
6. l'amélioration de l'environnement et de la qualité de la production afin que l'agriculture soit un moteur du développement industriel et artisanal, et pour mieux satisfaire aux besoins des marchés intérieur et extérieur (sous régional et international) ;
7. la réalisation des objectifs ci-dessus contribuent à la réduction des inégalités entre les populations rurales et urbaines et entre les genres, ainsi qu'à la réduction, puis à l'éradication de la pauvreté.

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

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

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

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

TITRE II. - METIERS, ORGANISATIONS ET EXPLOITATIONS AGRICOLES

CHAPITRE III. - STATUT JURIDIQUE DES MÉTIERS DE L'AGRICULTURE ET DES ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES AGRICOLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE V. - STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI. - RÉFORME FONCIÈRE

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

La politique foncière repose sur les principes suivants :

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

La réforme foncière a pour objectifs :

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

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

CHAPITRE VII. - DIVERSIFICATION, FILIÈRES ET RÉGULATION DES MARCHÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE VIII. - SYLVICULTURE ET AMÉNAGEMENTS FORESTIERS

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

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

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

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

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

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

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

Ce défrichement est interdit lorsqu'il :

- risque de compromettre la stabilité des terres sur les pentes et dans les bassins versants ;
- concerne les galeries forestières et les zones de mangrove ;
- risque d'entraîner des phénomènes d'érosion et d'ensablement des cours d'eau ;
- concerne des zones du domaine national mis en défens dans un but de protection ;

- intéresse une bande de cinquante mètres de part et d'autre des axes routiers et une bande de trente mètres de part et d'autre des cours d'eau.

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

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

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

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

CHAPITRE IX. - POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉLEVAGE

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE X. - MAÎTRISE DE L'EAU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE XIII. - PROTECTION CONTRE LES CALAMITÉS NATURELLES ET LES RISQUES LIÉS AU ACTIVITÉS AGRO-SYLVO-PASTORALES

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

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

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

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

TITRE IV. - MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE XV. - RENFORCEMENT DES CAPACITÉS DES PAYSANS ET DES ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES, DES ORGANISATIONS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE, DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET DES SERVICES DE L'EAT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE V. - DIPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

CHAPITRE XVIII. - DISPOSITION DIVERSES

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE XIX. - DISPOSITIONS FINALES

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

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

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

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

Fait à Dakar, le 4 juin 2004

Par le Président de la République:
Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre,
Macky SALL

**Loi n°2005-01 du 11 janvier 2005 relative aux couleurs
des murs et des façades des immeubles implantés le
long des voies publiques**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Dakar, le 11 janvier 2005

Par le Président de la République
Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre
Macky SALL

**Loi n°2008-43 du 20 août 2008, modifiée par la loi
n°2009-26 du 08 Juillet 2009
(Code de l'Urbanisme – Partie législative)**

Livre premier. - Dispositions générales et règles de planification urbaine

Titre premier. - Dispositions générales

Chapitre premier. - Dispositions relatives à l'urbanisme

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

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

Chapitre 2. - Dispositions relatives aux normes de densité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre 3. - Dispositions financières

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

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

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

Titre II. - PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME

Chapitre premier. - Plans d'urbanisme

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

- les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme ;
- les plans directeurs d'urbanisme ;
- les plans d'urbanisme de détails ;
- les plans de lotissement.

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

Section I. - Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme

Art. 7 - Définition, Contenu et Approbation.

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

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

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

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

Section II. - Les plans directeurs d'urbanisme

Art. 8. - Définition, Contenu et Approbation.

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

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

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

Les plans directeurs d'urbanisme comportent :

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

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

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

Les plans directeurs d'urbanisme comportent un règlement qui fixe conformément à l'article 11 les conditions de l'utilisation du sol.

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

Section III. - Les plans d'urbanisme de détails

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

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

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

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

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

- lieux ;
- o les conditions d'occupation du sol de façon aussi précise que nécessaire.

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

Il comprend :

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

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

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

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

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

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

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

- 1) suspension générale pour une période ne pouvant excéder cinq ans, de la délivrance des autorisations de construire dans une ou plusieurs zones déterminées ;
- 2) soumission à autorisation administrative préalable pour une période ne pouvant excéder cinq ans, des transactions immobilières dans une ou plusieurs zones urbanisées ;
- 3) prescriptions relatives aux dimensions minimales et maximales des terrains à bâtir ;
- 4) prescriptions relatives aux volumes, à la densité, aux caractéristiques architecturales et techniques, à l'implantation des constructions et aux caractéristiques de la végétation et de l'environnement. Ces prescriptions s'expriment, en particulier, par l'établissement d'un coefficient d'occupation du sol ;
- 5) prescriptions relatives à l'échelonnement dans le temps de la réalisation des constructions dans les différentes zones prévues, lesdites prescriptions pourront comporter l'interdiction totale ou partielle de construire pendant une période ne pouvant excéder quinze ans dans les zones d'urbanisation future déterminées par les plans d'urbanisme ;
- 6) prescriptions relatives à la destination des zones et des immeubles ;
- 7) interdictions totale et partielle de bâtir sur certaines zones dites « *non aedificandi* » ou réservées ;

- 8) prescriptions relatives à l'aménagement des zones maraîchères ou agricoles, des zones de loisirs et des lotissements de toute nature ainsi qu'aux charges pouvant être imposées pour ces réalisations ;
- 9) prescriptions relatives à la sauvegarde et à la mise en valeur des sites, des ensembles architecturaux ou de tout élément de valeur historique, naturelle ou artistique ;
- 10) prescriptions relatives à l'hygiène, à la salubrité, à la sécurité publique et à la sauvegarde des valeurs culturelles et esthétiques.

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

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

SECTION IV. - LES PLANS DE LOTISSEMENT

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

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

Le plan de lotissement comporte :

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

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

TITRE III. - LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

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

SECTION II. - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES VERTS URBAINS

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

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

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

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

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

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

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

Titre IV. - LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS

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

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

- de rénovation urbaine et de restructuration ;
- de remembrement ;
- d'aménagement concerté ;
- et de lotissement.

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

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

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

CHAPITRE PREMIER. - RENOVATION URBAINE

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

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

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

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

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

Le plan de rénovation est approuvé par décret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 31. - Les propriétaires de fonds de commerce exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale dans les immeubles entrant dans les catégories définies par l'article 584 du Code des Obligations civiles et Commerciales et qui doivent être acquis, en vue de la démolition dans le

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 2. - RESTRUCTURATION

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

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

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

CHAPITRE 3. - LE REMEMBREMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 4. - ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 5. - LOTISSEMENT

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

Art. 42. - Les lotissements peuvent être entrepris :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LIVRE II. - PREEMPTION ET DES RESERVES FONCIERES

TITRE PREMIER. - DROIT DE PREEMPTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE II. - LES RESERVES FONCIERES

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

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

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

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

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

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

LIVRE III. - LES ORGANISMES D'EXECUTION DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT.

CHAPITRE PREMIER. - ETABLISSEMENTS PUBLICS ET AUTRES ORGANISMES AMENAGEURS.

Art. 56. - Les opérations d'urbanisme comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

La demande doit être présentée :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LIVRE IV. - REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE.

CHAPITRE PREMIER. - LE CERTIFICAT D'URBANISME.

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 2. - L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE.

Art. 68.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LIVRE V. - CONTROLE ET SANCTIONS

TITRE I. - DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTROLE ET AUX SANCTIONS

CHAPITRE PREMIER. - CONTROLE, CONSTITUTION DE PARTIE CIVILE

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

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

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

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

CHAPITRE 2. - SANCTIONS

SECTION 1. - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

- destruction ou altération du site naturel ;

- enlèvement ou coupe d'arbres ou arbustes ;
- extraction d'une partie du sol ou du sous-sol ;
- détérioration des clôtures, bancs ou tout autre matériel est punie d'une amende de 50.000 francs CFA à 5.000.000 de francs CFA et d'un emprisonnement d'un mois à six mois ou de l'une de ces peines seulement.

SECTION 3. - SANCTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS MENAÇANT RUINE

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

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

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

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

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

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

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

SECTION 4. - SANCTIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS

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

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

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

sont définitivement achevés.

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

Les astreintes prononcées sont recouvrées par le Trésor.

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

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

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

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

Toute infraction aux dispositions du présent article est passible d'une amende de 100.000francs à 1.000.000 de francs. En cas de récidive, le maximum de l'amende est porté à5.000.000 de francs.

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

Section 5. - Sanction relative à l'autorisation de construire

Art. 85. - Toute personne qui réalise ou entreprend, fait réaliser ou fait entreprendre, modifie ou fait modifier des constructions ou installations sans autorisation administrative ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est punie d'une amende de 100.000 à 10.000.000 francs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE II. - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AMENDES

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

Ce produit est réparti de la manière suivante :

- 60 % pour la collectivité locale concernée ;
- 20 % pour l'Etat ;
- 20 % pour les agents verbalisateurs.

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

TITRE III. - DISPOSITIONS FINALES

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

Fait à Dakar, le 20 août 2008.

Abdoulaye WADE.

Par le Président de la République :

Le Premier Ministre,

Cheikh Hadjibou SOUMARE

Décret n°2009-1450 du 30 Décembre 2009
(Code de l'Urbanisme – Partie réglementaire)

Le Président de la République,
Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 67 ;
Vu le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière ;
Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;
Vu la loi n°76-66 du 2 juillet 1976 portant code du domaine de l'Etat ;
Vu la loi n°76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique modifiée par la loi n° 85-08 du 3 janvier 1985 ;
Vu la loi n°78-43 du 2 juillet 1978 portant orientation de l'architecture sénégalaise ;
Vu la loi n°83-71 du 5 juillet 1983 portant Code de l'hygiène ;
Vu la loi n°96-06 du 22 mars 1996 portant Code des collectivités locales ;
Vu la loi n°96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales ;
Vu la loi n°2001-01 du 15 janvier 2001 portant Code de l'Environnement ;
Vu la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'Urbanisme ;
Vu le décret n°64-573 du 30 juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;
Vu le décret n°76-036 du 16 janvier portant institution du visa de localisation ;
Vu le décret n°77-563 du 3 juillet 1977 portant application de la loi n° 76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique ;
Vu le décret n°78-603 du 28 juin 1978 instituant une taxe pour la délivrance de certaines pièces relatives aux opérations d'urbanisme et d'habitat ;
Vu le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine privé de l'Etat, modifié ;
Vu le décret n°83-277 du 14 mars 1983 portant application des articles 5 alinéa 3, et 7 de la loi n° 78-43 du 6 juillet 1978 portant orientation de l'architecture sénégalaise ;
Vu le décret n°96-1138 du 27 décembre 1996 portant application de la loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'urbanisme et d'habitat ;
Vu le décret n°2009-451 du 30 avril 2009, portant nomination du Premier Ministre ;
Vu le décret n°2009-1129 du 14 octobre 2009 mettant fin aux fonctions de Ministres, nommant de nouveaux ministres et fixant la composition du Gouvernement ;
Vu le décret n°2009-1150 du 20 octobre 2009 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;
Sur le rapport du Ministre d'Etat, Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Construction et de l'Hydraulique ;

DECRETE :

LIVRE I. - DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES DE PLANIFICATION URBAINE

TITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES

Article R 1.

Au sens du présent code, on entend par maire :

- les maires des villes ;
- les maires des communes non divisées en communes d'arrondissement.

CHAPITRE I. - DES CONSEILS ET COMMISSIONS

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

Article R 2.

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

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

Il étudie notamment :

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

Article R 3.

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

Il comprend :

- le Premier Ministre ;
- un sénateur désigné par le Président du Sénat ;
- un député désigné par l'Assemblée Nationale ;
- le Ministre chargé de l'Intérieur ;
- le Ministre chargé de la Protection civile ;
- le Ministre chargé des Finances ;
- le Ministre chargé des Forces armées ;
- le Ministre chargé de la Protection de la Nature ;
- le Ministre chargé de l'Environnement ;
- le Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire ;
- le Ministre chargé des Transports aériens ;
- le Ministre chargé des Infrastructures ;
- le Ministre chargé de l'Urbanisme ;
- le Ministre chargé de l'Habitat ;
- le Ministre chargé de la Construction ;
- le Ministre chargé de l'Assainissement ;
- le Ministre chargé du cadre de vie ;
- le Ministre chargé du Patrimoine Bâti de l'Etat ;
- le Ministre chargé de l'Hydraulique ;
- le Ministre chargé de l'Industrie ;
- le Ministre chargé de l'Education nationale ;

- le Ministre chargé de l’Energie ;
- le Ministre chargé de la Santé Publique ;
- le Ministre chargé de la Jeunesse ;
- le Ministre chargé des Sports ;
- le Ministre chargé des Affaires sociales ;
- le Ministre chargé des Sénégalais de l’Extérieur ;
- le Ministre chargé de la Communication ;
- le Ministre chargé de l’Artisanat ;
- le Ministre chargé du Tourisme ;
- le Ministre chargé du Patrimoine classé ;
- le Secrétaire Général du Gouvernement ;
- le Président de l’Association des Présidents de Conseil régional ;
- le Président de l’Association des maires du Sénégal ;
- le Président de l’Association des Présidents de Communauté rurale ;
- le Directeur général de la Société Nationale des Habitations à loyer modéré (SNHLM) ;
- le Directeur général de la Société Immobilière du Cap Vert (SICAP sa) ;
- le Directeur général de la Banque de l’Habitat du Sénégal (BHS) ;
- le Directeur général de l’Office national de l’Assainissement du Sénégal (ONAS) ;
- le Président de l’Union Nationale des Chambres de Commerce, de l’Industrie et de l’Agriculture du Sénégal ;
- le Président de l’Union Nationale des Chambres de métier du Sénégal ;
- le Président du Conseil de l’Ordre des Géomètres du Sénégal ;
- le Président du Conseil de l’Ordre des Architectes ;
- le Président de l’Association sénégalaise des Urbanistes ;
- le Président de la Fondation Droit à la Ville ;
- le représentant du Syndicat des organisations professionnelles des Travaux de bâtiments ;
- le Président de l’Association des promoteurs Immobiliers ;
- les Présidents de Coordination patronale.

Article R 4.

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

Article R 5.

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

Article R 6.

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

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

A cet effet, le Ministre concerné :

- recense et harmonise les différentes études et travaux des diverses commissions d’urbanisme, d’habitat et de cadre de vie ;
- se saisit de toutes les questions touchant directement ou indirectement les problèmes d’urbanisme, d’habitat et de cadre de vie, dans le respect des attributions propres à tous les départements et organismes intéressés ;

- étudie et propose la planification des objectifs liés à l'urbanisme, à l'habitat et au cadre de vie ;
- assure la liaison avec les organismes de recherche en ce qui concerne les problèmes d'urbanisme, d'habitat et de cadre de vie ;
- coordonne et contrôle l'application des décisions du conseil national de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie.

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

Article R 7.

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

Elles sont au nombre de deux :

- la commission de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie ;
- la commission de l'assainissement et de l'hygiène publique.

Article R 8.

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

Elle traite, notamment :

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

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

- le Directeur de l'Urbanisme et de l'Architecture ;
- le Directeur de la Construction ;
- le Directeur de l'Habitat ;
- le Directeur du cadre de vie ;
- le Directeur des Travaux Publics ;
- le Directeur de l'Environnement et des Etablissements classés ;
- le Directeur de l'Aménagement du Territoire ;
- le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ;
- le Directeur de la Gestion du Patrimoine bâti de l'Etat ;
- le Directeur du Génie militaire ;
- le Directeur du Cadastre ;
- le Directeur de l'Hydraulique ;
- le Directeur du Patrimoine historique et ethnographique ;
- le Directeur de l'Assainissement ;
- le Directeur de la Protection civile ;
- le Directeur de la Surveillance et du Contrôle de l'occupation du Sol ;

- le Directeur du Paysage et des Espaces Verts Urbains ;
- le Directeur de la lutte contre les encombrements ;
- le Directeur des Collectivités locales ;
- le Directeur de l'Enseignement supérieur ;
- le Directeur de l'Enseignement Secondaire,
- le Directeur de l'Enseignement Moyen,
- le Directeur de l'Enseignement élémentaire et maternel ;
- le Directeur de la Jeunesse ;
- le Directeur du Sport et des loisirs ;
- le Directeur des Infrastructures ;
- le Directeur de l'Energie ;
- le Directeur de l'Industrie ;
- le Directeur de la Santé ;
- le Directeur de la Promotion de l'Habitat des Sénégalais de l'Extérieur ;
- le Directeur Général de l'office national de l'Assainissement (ONAS) ;
- le Président de l'Association Sénégalaise de Normalisation ;
- le représentant de l'Association des Maires du Sénégal ;
- le représentant de l'Association des Présidents de Communauté rural ;
- le représentant de l'Union Nationale des Chambres des Métiers ;
- le Président du Conseil de l'Ordre des Architectes du Sénégal ;
- le Président du Conseil de l'Ordre des Géomètres du Sénégal ;
- le Président de l'Association des Urbanistes.

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

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

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

Article R 9.

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

Elle traite notamment :

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

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

- le Directeur de l'Assainissement ;
- le Directeur de l'Hygiène publique ;
- le Directeur de l'Urbanisme et l'Architecture ;
- le Directeur de la Construction ;
- le Directeur de l'Environnement et des Etablissements classés ;
- le Directeur de l'Habitat ;
- le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ;
- le Directeur du Cadastre ;
- le Directeur de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol ;

- le Directeur de la lutte contre les encombrements ;
- le Directeur du Paysage et des Espaces Verts Urbains ;
- le Directeur des Travaux publics ;
- le Directeur de la Protection civile ;
- le Directeur de l'Industrie ;
- le Directeur de l'Hydraulique ;
- le Directeur de l'Energie ;
- le Directeur des Collectivités locales ;
- le Directeur de l'Océanographie ;
- le Directeur de la santé militaire ;
- le Directeur Général du Port Autonome de Dakar ;
- le Directeur Général de la SONES ;
- le Directeur Général de l'ONAS ;
- le Directeur Général de la SICAP sa ;
- le Directeur Général de la SN.HLM ;
- le Président de l'Association Sénégalaise de Normalisation ;
- le Président du Conseil de l'Ordre des Architectes ;
- le Président de l'Association Sénégalaise des Urbanistes ;
- le représentant de l'Association des Maires du Sénégal ;
- le représentant de l'Union Nationale des Chambres de Commerce, d'Industrie et d'Agriculture ;
- le représentant de l'Union National des Chambres des Métiers.

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

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

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

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

Article R 10.

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

Le comité émet des avis et suggestions notamment :

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

Article R 11.

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

Il comprend :

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

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

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

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

Article R 12.

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

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

Article R 13.

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

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

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

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

Article R 14.

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

Article R 15.

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

**SECTION IV. - COMITE DEPARTEMENTAL D'URBANISME,
D'HABITAT ET DU CADRE DE VIE**

Article R 16.

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

Le comité émet des avis et suggestions notamment :

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

Article R 17.

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

Il comprend :

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

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

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

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

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

Article R 18.

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

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

Article R 19.

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

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

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

Article R 20.

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

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

SECTION V. - COMMISSIONS DE SECURITE

SOUS-SECTION I. - COMMISSION SUPERIEURE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Article R 21.

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

Elle comprend :

- le Ministre chargé de la Culture ;
- le Ministre chargé de l'Urbanisme ;
- le Ministre chargé de l'Architecture ;
- le Ministre chargé des Domaines ;
- le Ministre chargé du Tourisme ;
- le Ministre chargé de l'Intérieur ;
- le Ministre chargé des Forces armées ;
- le Ministre chargé de l'Environnement ;
- le Représentant de l'Etat au niveau de la Région concernée ;
- un Représentant du Sénat ;
- un Représentant de l'Assemblée nationale ;

- les représentants des Conseils municipaux ou ruraux intéressés ;
- cinq membres désignés par le Ministre chargé des Monuments et Sites historiques en raison de leur expérience professionnelle ou de l'intérêt qu'ils portent à l'Urbanisme ou à la sauvegarde des monuments et sites historiques notamment les représentants d'associations ou organismes agréés poursuivant cet objectif.

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

SOUS-SECTION II. - COMMISSION SUPERIEURE DE PROTECTION CIVILE

Article R 22.

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

Article R 23.

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

SOUS-SECTION III. - COMMISSION REGIONALE DE PROTECTION CIVILE

Article R 24.

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

Elle est chargée notamment :

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

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

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

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

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

Article R 25.

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

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

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

La présidence est assurée par le représentant de l'Etat au niveau du département.

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

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

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

Article R 26.

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

Article R 27.

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

Elle comprend comme membres :

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

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

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

Article R 28.

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

Article R 29.

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

Ce comité est chargé :

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

Article R 30.

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

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

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

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

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

Article R 31.

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

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

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

Article R 32.

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

Il comprend :

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

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

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

Article R 33.

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

Article R 34.

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

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

Article R 35.

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

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

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

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

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

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

Article R 36.

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

Article R 37.

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

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

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

SECTION I. - CONTENU

Article R 38.

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

1. Le rapport présente :

- a) l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement démographique et économique du territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les territoires avoisinants ;
- b) l'analyse de l'état initial de l'environnement et la mesure dans laquelle le plan prend en compte le souci de sa préservation (étude d'impact environnemental) ;
- c) l'indication des principales phases de réalisation du parti retenu, et éventuellement les éléments de programmation et de coût des équipements publics et d'infrastructures ;
- d) le parti d'aménagement adopté et sa justification, compte tenu notamment des perspectives visées, ci-dessus, de l'équilibre qu'il convient de préserver entre le développement urbain et l'aménagement rural et de l'utilisation optimale des grands équipements existants ou prévus.

2. Les documents graphiques font apparaître notamment :

- a) la répartition et l'organisation du sol en zone suivant leur affectation ;
- b) le tracé de toutes les voies de circulation (voies nationales, voies de grandes circulations, voirie secondaire) ainsi que le classement de ces voies ;
- c) l'organisation générale des transports ;

- d) la localisation des principales activités et des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants et les installations classées visées par le Code de l'Environnement ;
 - e) les espaces libres ou boisés à maintenir ou à créer ;
 - f) les zones préférentielles d'extension ;
 - g) les principaux sites urbains ou naturels à protéger ;
 - h) éventuellement les périmètres des zones dans lesquelles seront établis les plans d'urbanisme de détails, les zones spéciales d'aménagement foncier, ainsi que les zones de protection spéciales visées par le Code de l'Environnement ;
 - i) éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d'ordre historique, écologique ou culturel, ou de nature à justifier la conservation ;
 - j) les schémas directeurs des réseaux divers.
3. Le règlement : se référant aux dispositions figurées au plan, le règlement fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol.

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

Article R 39.

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

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

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

Article R 40.

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

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

SOUS-SECTION I. CONSULTATION DES COLLECTIVITES INTERESSEES

Article R 41.

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

Article R 42.

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

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

Article R 43.

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

Article R 44.

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

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

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

Article R 45.

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

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

Article R 46.

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

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

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

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

Article R 47.

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

1. Le rapport présente :

- a) l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement démographique et économique du Territoire considéré, compte tenu de ses relations avec les Territoires avoisinants ;
- b) l'analyse de l'état initial de l'environnement et la mesure dans laquelle le schéma prend en compte le souci de sa préservation ;
- c) l'indication des principales phases du parti retenu et éventuellement les éléments publics ;
- d) le parti d'aménagement adopté et sa justification, compte tenu notamment des perspectives visées ci-dessus, de l'équilibre qu'il convient de préserver entre le développement urbain et l'aménagement rural.

2. Les documents graphiques font apparaître notamment :

- a) la répartition et l'organisation du sol en zones suivant leur affectation ;
- b) les zones préférentielles d'extension ainsi que les zones de rénovation ou de restructuration ;
- c) le tracé des principales voies de circulation ;
- d) la localisation des principales activités et des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants ;
- e) les principaux espaces libres ou boisés à maintenir ou à créer ;
- f) les principaux sites urbains ou naturels à protéger ainsi que les zones de protection spéciale visées par le Code de l'environnement ;
- g) les éléments essentiels des réseaux d'eau et d'assainissement ;
- h) éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d'ordre historique, écologique ou culturel.

3. Un règlement qui fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol.

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

Article R 48.

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

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

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

Article R 49.

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

Article R 50.

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

Article R 51.

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

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

SECTION III. - APPROBATION

Article R 52.

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

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

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

SECTION I. - CONTENU

Article R 53.

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

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

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

Article R 54.

Le Plan d'Urbanisme de détails est élaboré par la ou les collectivités locales concernées.

Les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du plan.

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

Article R 55.

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

Article R 56.

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

SECTION III. - APPROBATION

Article R 57.

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

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

CHAPITRE V. - MESURES DE SAUVEGARDE

Article R 58.

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

Article R 59.

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

Article R 60.

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

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

Article R 61.

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

Article R 62.

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

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

Article R 63.

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

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

Article R 64.

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

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

Article R 65.

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

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

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

CHAPITRE IV. - MESURES D'EXECUTION DES PLANS D'URBANISME

Article R 66.

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

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

Article R 67.

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

Article R 68.

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

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

Article R 69.

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

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

Article R 70.

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

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

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

Article R 71.

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

Article R 72.

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

Article R 73.

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

Article R 74.

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

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

CHAPITRE VII. - REVISION DES PLANS D'URBANISME

Article R 75.

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

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

Article R 76.

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

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

TITRE III. - LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

CHAPITRE I. - DES NORMES DE DENSITE

Article R 77.

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

Article R 78.

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

- a) La densité résidentielle nette est le rapport entre la surface totale du terrain à lotir et la surface réservée à l'habitat et ses annexes (emprise des bâtiments, espaces libres d'îlots, aires de stationnement et voirie résidentielle à l'exception des équipements collectifs : écoles, terrains de sports, voirie de quartier, etc.)
- Surface réservée à l'Habitat et à ses annexes ;
- $$DRN = \frac{\text{Surface totale à lotir}}{\text{Surface réservée à l'Habitat et à ses annexes}}$$
- b) Le taux d'occupation par types d'usages est fixé ainsi qu'il suit :
- surface réservée à l'Habitat et à ses annexes : maximum 70% ;
 - surface réservée à la voirie : minimum 15% ;

- surface réservée aux activités et aux équipements 15% ;

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

Article R 79.

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

Article R 80.

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

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

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

Le coefficient d'occupation du sol est défini par le rapport SP/ST, formule dans laquelle :

Où : S.P. = surface de plancher hors œuvre nette de la construction

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

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

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

Article R 81.

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

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

$$CES = ((SB1 + 0,5 SG + 0,75 SA) / SL) \dots\dots\dots\text{dans laquelle ;}$$
 1. SB1 = Surface au sol de la construction principale ;
 2. SG = Surface garage et abris de stationnement ;
 3. SA = Surface annexe ;
 4. SL = Surface du lot.

CHAPITRE II. - RENOVATION ET RESTRUCTURATION

SECTION I. - RENOVATION URBAINE

Article R 82.

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

Article R 83.

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

Article R 84.

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

Cette convention est approuvée conformément au Code des Marchés publics.

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

Article R 85.

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

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

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

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

Article R 87.

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

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

Article R 88.

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

Article R 89.

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

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

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

Article R 90.

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

Article R 91.

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

Article R 92.

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

Article R 93.

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

Article R 94.

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

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

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

Article R 95.

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

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

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

Article R 96.

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

Article R 97.

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

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

SECTION II. - LA RESTRUCTURATION ET LA REGULARISATION FONCIERE

Article R 98.

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

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

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

Article R 99.

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

CHAPITRE III. SECTEURS SAUVEGARDES ET RESTAURATION IMMOBILIERE

SECTION I. - SECTION SAUVEGARDES

Article R 100.

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

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

Article R 101.

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

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

Article R 102.

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

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

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

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

Article R 103.

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

Article R 104.

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

Article R 105.

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

Article R 106.

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

Article R 107.

Le plan de sauvegarde comprend :

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

Article R 108.

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

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

Article R 109.

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

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

Article R 110.

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

Article R 111.

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

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

SECTION II. - LA RESTAURATION IMMOBILIERE

Article R 112.

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

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

Article R 113.

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

CHAPITRE IV. - REMEMBREMENT URBAIN

Article R 114.

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

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

Article R 115.

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

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

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

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

Article R 116.

Les opérations de remembrement sont placées sous l'autorité d'un fonctionnaire appelé « commissaire au remembrement » désigné par arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme, du Cadastre et des Domaines.

Le commissaire au remembrement peut être assisté d'agents mis à sa disposition par les mêmes ministres.

Article R 117.

Sur réquisition du commissaire au remembrement, il est procédé à l'immatriculation des terrains non immatriculés compris dans la zone.

Article R 118.

Dans le délai d'un an à compter de la publication de la date d'ouverture des opérations de remembrement au Journal officiel, le Commissaire au remembrement établit :

- 1) un dossier foncier de la situation existante faisant ressortir les parcelles avec l'indication de leur surface et de leur propriétaire ainsi que les droits réels qui les affectent. Lorsqu'il s'agit de parcelles comportant des constructions, aménagements, plantations ou cultures le dossier est complété par un état des lieux dressé après convocation notifiée aux propriétaires notamment à la dernière adresse résultant du livre foncier :
- 2) Un dossier de remembrement comprenant :

- a) un nouveau plan parcellaire établi sur la base du Plan d'urbanisme de détails, avec l'indication des superficies réservées aux voies publiques, aux espaces verts ou aux aménagements collectifs ainsi que des servitudes d'urbanisme à imposer ;
 - b) un calcul des superficies réservées aux voies publiques, aux espaces verts et aux aménagements collectifs ;
 - c) un état nominatif faisant ressortir l'attribution aux propriétaires des parcelles anciennes des lots résultant du nouveau plan parcellaire avec l'indication de la superficie attribuée ;
 - d) une étude financière faisant ressortir pour chaque propriétaire y compris l'Etat, à la date d'ouverture des opérations.
- 3) La valeur du terrain dont il était propriétaire et, éventuellement, des constructions, aménagements, plantations ou cultures dont il sera dépossédé du fait du remembrement, calcul en fonction de leurs possibilités d'utilisation effective un an avant l'approbation du Plan d'urbanisme de détails qui sert de base à l'opération ;
 - 4) La valeur du lot qui lui est attribué, compte tenu de la plus-value résultant du remembrement qui ne peut dépasser 35% de la superficie initiale ;
 - 5) Eventuellement la somme dont le propriétaire est, du fait du remembrement, débit ou créancier envers l'Etat.

Article R 119.

Le dossier visé à l'article R 118 est soumis à l'enquête publique dans les bureaux du commissaire au remembrement par décision conjointe des Ministres chargés de l'Urbanisme, du Cadastre et des Domaines.

Article R 120.

A l'issue de l'enquête publique, le dossier, accompagné des observations recueillies, est soumis à l'avis du comité régional d'urbanisme élargi au représentant des propriétaires de la zone.

Le commissaire au remembrement exerce les fonctions de rapporteur devant ledit comité.

L'avis du comité est consigné dans un procès-verbal annexé au dossier.

Article R 121.

Après l'exécution des formalités prévues aux articles R 119 et R 120, le nouveau plan parcellaire, l'état nominatif et l'état portant étude financière, annexés éventuellement modifiés, sont arrêtés conjointement par les Ministres chargés de l'Urbanisme, du Cadastre et des Domaines. Ampliation est notifiée, suivant lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal par le commissaire au remembrement, aux propriétaires concernés notamment à la dernière adresse résultant du livre foncier.

Si le propriétaire ne reçoit pas la dite notification, celle-ci est adressée pour son compte au curage aux successions et biens vacants, qui est chargé de ses intérêts comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R 122.

Le dossier de remembrement est ensuite déposé au greffe du tribunal régional.

A la diligence du greffier en chef, un avis constatant l'exécution de ce dépôt est publié dans les conditions prévues à l'article R 115. Ledit avis mentionne que les oppositions pourraient être reçues à ce greffe dans le délai de trois mois à compter du dépôt. Les oppositions ne peuvent être fondées que sur l'omission ou la violation d'une des formalités prévues au présent chapitre.

Article R 123.

Après l'expiration du détail prévu à l'article précédent, le tribunal régional rend un jugement en dernier ressort, rendant exécutoire le nouveau plan parcellaire, l'état nominatif et l'état portant étude financière annexés, après avoir vérifié que les formalités prévues par le présent article ont été respectées, et statué sur les oppositions. Ledit jugement est notifié aux propriétaires.

Dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle, si aucun recours n'est intervenu, ou après le jugement des recours formulés, le jugement est publié par extrait au Journal officiel.

Le jugement entraîne le transfert de propriété conformément au plan parcellaire, l'état nominatif et l'état portant étude financière annexés. Ce transfert intervient un jour franc après la publication de l'extrait du jugement au Journal officiel.

Article R 124.

Les contestations sur la propriété d'un immeuble compris dans le périmètre du remembrement ou sur les droits y attachés ne font pas obstacle au déroulement de la procédure prévue aux articles R 119 à R 122.

Article R 125.

Dans le délai d'un mois suivant le transfert de propriété, tout titulaire de droit réel ou le cas échéant, pour le compte de ces derniers, le curateur aux successions et bien vacants, qui estimerait avoir subi un préjudice du fait du remembrement, soit du fait de la diminution de la valeur de ses droits, doit introduire une demande d'indemnité.

Il est statué sur cette demande comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique compte tenu de la plus-value résultant du remembrement.

Article R 126.

A compter de la date d'ouverture des opérations de remembrement jusqu'à la publication du jugement rendant exécutoire le plan parcellaire, aucune modification ou transaction ne peut être effectuée sur les immeubles situés dans la zone à remembrer sans l'accord préalable et écrit du commissaire au remembrement.

Tous les actes relatifs aux parcelles incluses dans le périmètre du remembrement doivent mentionner l'existence d'une procédure de remembrement, faute de quoi la responsabilité du propriétaire ou du locataire est engagée vis-à-vis du cocontractant de bonne foi.

Article R 127.

Les titres fonciers concernant la zone de remembrement sont annulés à la date de transfert de propriété. De nouveaux titres fonciers sont établis dans les plus brefs délais aux frais du Trésor par les services du cadastre et de la conservation de la propriété foncière. Ils reproduisent toutes les mentions figurant sur les titres qu'ils remplacent sous réserve de l'application des articles R 130 et R 131.

Article R 128.

Le jugement rendant exécutoire le plan parcellaire vaut, selon le cas, classement et déclassement dans le domaine public.

Article R 129.

Les droits réels autres que les servitudes s'exercent de plein droit sur les parcelles attribuées en remplacement des anciennes parcelles ou sur la soulte attribuée éventuellement.

Article R 130.

Les servitudes existant au profit ou à l'exception de celles qui cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut en user, et de celles qui affectent un fonds incorporé au domaine public.

Il en est tenu compte pour le calcul des valeurs des nouveaux lots.

Article R 131.

Le locataire d'une parcelle atteinte par le remembrement a le choix d'obtenir les effets du bail sur la parcelle attribuée au bailleur ou la résiliation du bail sans indemnité. Il doit notifier ce choix au bailleur et, le cas échéant, au Conservateur de la Propriété foncière, sur simple réquisition dans le mois suivant le transfert de propriété, faute de quoi le bail est réputé se poursuivre sur la nouvelle parcelle.

Article R 132.

La somme due par l'Etat est payée aux ayants droit ou consignée au profit de ceux-ci à la Trésorerie générale dans les deux mois de l'expiration du délai imparti à l'article 122, à peine d'intérêt moratoire, à un taux fixé, le cas échéant, par arrêté du Ministre chargé des Finances, ce taux est égal au taux d'escompte majoré d'un point.

La somme due à l'Etat est payable à la Caisse du Receveur des Domaines dans les mêmes conditions que celles visées à l'alinéa précédent.

CHAPITRE V. - ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C)

Article R 133.

Les zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment en vue de la réalisation d'infrastructures et d'équipements collectifs publics ou privés, de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, et de services.

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

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

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

Article R 134.

L'Etat, la commune ou la communauté rurale prennent l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté.

Le maire ou le président du conseil rural fait procéder à l'établissement d'un dossier de création de qui sera soumis, pour approbation, au représentant de l'Etat avant mise à la disposition du public.

Lorsque l'opération est entreprise par l'Etat ou lorsque la zone concerne plusieurs communes et agglomérations, le représentant de l'Etat établit le dossier de création et conduit l'opération conformément aux dispositions du présent Code.

Le dossier de création comprend :

- un rapport justificatif de la faisabilité de l'opération avec l'indication du mode de réalisation de l'opération ;
- un plan de situation et un plan de délimitation du périmètre projeté de la zone ;
- le plan d'urbanisme de détails en vigueur dans la zone ou à défaut le projet de plan d'urbanisme de détails de la zone.

Article R 135.

Le dossier de création est mis à la disposition du public par décision de l'autorité l'ayant établi, pendant un délai de deux mois conformément à l'article 40 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

Cette décision précise :

- la date à compter de laquelle a lieu cette mise à la disposition du public ;
- les lieux et heures où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

Article R 136.

L'instruction et l'approbation du dossier de création obéissent aux mêmes conditions que celles des autres plans d'urbanisme.

Article R 137.

Le dossier de création modifié éventuellement pour tenir compte des avis et observations, est approuvé par décret. Ce décret crée la zone d'aménagement concerté, en délimite le périmètre, indique le mode de réalisation choisi et institue les mesures de sauvegarde nécessaires prévues à l'article 10 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du Code.

Le décret créant la zone d'aménagement concerné vaut déclaration d'utilité publique pour son exécution.

Article R 138.

Selon le mode de réalisation choisi, d'aménagement et l'équipement de la zone peuvent être conduits soit directement par l'Etat, la commune ou la communauté rurale, soit être confiés par l'Etat, la commune ou la communauté rurale à un organisme public, parapublic ou privé d'aménagement.

Article R 139.

L'Etat, la commune, la communauté rurale ou l'organisme concerté doivent mettre au point un dossier de réalisation comprenant :

- a) le projet de plan d'aménagement ;
- b) le programme et l'échéancier des équipements d'infrastructure et de superstructure à réaliser dans la zone. Lorsque ce programme comporte des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent à d'autres collectivités ou organismes publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- c) les modalités prévisionnelles de financement et de réalisation de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ;
- d) les conditions de cession, d'attribution, de location ou de concession d'usage au profit des utilisateurs après la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement.

Article R 140.

L'Etat, la commune ou la communauté rurale peuvent confier par convention la réalisation de l'opération à un organisme public, parapublic ou privé d'aménagement.

La convention se référant au dossier de réalisation, arrête le programme des travaux et indique notamment :

- les obligations des parties concernées ;
- le mode de contrôle exercé par l'Etat, la commune ou la communauté rurale sur le planning d'exécution des travaux, et les conditions financières de réalisation de l'opération.

La convention comporte en annexe notamment les pièces faisant état de l'accord des autres collectivités locales ou organismes publics lorsqu'ils participent à l'opération.

Article R 141.

La convention passée éventuellement avec l'organisme chargé de l'opération est approuvée conformément aux dispositions du Code des Marchés Publics.

Article R 142.

L'achèvement d'une zone d'aménagement concerté doit être constaté lorsque les travaux d'aménagement ont été réalisés. A cet effet, des procès-verbaux de réception des réseaux divers et équipements sont établis par les collectivités ou les organismes concessionnaires qui en ont la charge de gestion. L'établissement des procès-verbaux de réception doit avoir lieu à la fin de chaque tranche de travaux.

Article R 143.

La suppression d'une zone d'aménagement concerté est constatée par décret.

Article R 144.

La modification de l'acte créant une zone d'aménagement concerté a lieu dans les formes prescrites pour la création de cette zone.

CHAPITRE VI. - LOTISSEMENT

SECTION I. - DISPOSITIONS GENERALES

Article R 145.

Constitue un lotissement, au sens du présent Code, l'opération ayant pour effet l'aménagement, l'équipement et la division en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières pour la vente ou la mutation à titre gratuit ou pour des locations simultanées ou successives.

Article R 146.

La séparation en deux lots d'un immeuble constitue une simple division, son autorisation est soumise à une procédure simplifiée prévue à la section II ci-après.

Peut être admise au bénéfice de la même procédure, la division d'un immeuble en quatre lots au maximum.

Article R 147.

Les lotissements peuvent être entrepris :

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

Dans ce dernier cas, ne pourra être autorisée que la construction de locaux nécessaires à l'exploitation, à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat.

Article R 148.

L'autorisation de lotir est délivrée par le Ministre chargé de l'Urbanisme, après instruction par ses services techniques compétents.

L'autorisation est délivrée au propriétaire ou à son mandataire.

Article R 149.

L'autorisation de lotir ne pourra être accordée que si le projet de lotissement est conforme aux prescriptions du plan d'urbanisme en vigueur dans la zone.

A défaut de tels plans, le projet ne pourra être autorisé que sur avis favorable du comité régional de l'urbanisme ou du comité départemental de l'urbanisme saisi conformément aux articles R 11 et R 18.

SECTION II. - INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION DE LOTIR

Article R 150.

La demande d'autorisation de lotir est signée par le propriétaire ou par son mandataire. Elle comporte un dossier comprenant les documents suivants en vingt exemplaires :

- 1) un plan de situation ;
- 2) les plans faisant apparaître :
 - les lots prévus ;
 - la voirie : l'emprise des voies carrossables ne pouvant être inférieure à huit mètres, les espaces verts, les aires de stationnement, l'alimentation en eau et électricité, l'évaluation des eaux et matières usées et tous ouvrages d'intérêt collectif ;
 - l'implantation et le volume des constructions qui pourront être édifiées sur les lots s'il y a lieu ;
 - les emplacements réservés à la mise en place des équipements commerciaux, artisanaux et tout équipement collectif répondant aux besoins des habitants, telles qu'une étude jointe au dossier en aura révélé l'utilité et servi à en déterminer les caractéristiques ;
 - les raccordements s'il y a lieu, dans le cas de lotissements industriels, aux voies ferrées ou aux voies d'eau, l'alimentation énergétique et tous les ouvrages d'intérêt collectif. Les documents graphiques doivent être établis à une échelle adéquate ;
- 3) un programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation ;
- 4) un règlement ou cahier des charges fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment le caractère et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, et les clôtures ;
- 5) les statuts de l'association à constituer entre les acquéreurs en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces verts et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal ou le domaine de l'Etat ;
- 6) un titre de propriété attestant la propriété du terrain à lotir par le demandeur ou son mandataire ;
- 7) ces vingt dossiers seront répartis comme suit :

- sept dossiers remis, au moment de l'instruction, aux services du Cadastre, des Domaines, de l'ONAS, de la SENELEC, de la SONES, des Travaux Publics et de la Collectivité locale concernée ;
- treize dossiers pour les ampliatiions après l'approbation du lotissement.

Article R 151.

La demande est déposée auprès des services du Ministère chargé de l'urbanisme territorialement compétents.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le chef du service ou son représentant ou un avis de réception postal consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée.

Article R 152.

Le Maire ou le Président du conseil rural est saisi, pour l'avis du conseil municipal ou du conseil rural intéressé, notamment si la création ou le développement du lotissement implique pour la Collectivité locale des dépenses supplémentaires.

Article R 153.

En absence de plan d'urbanisme approuvé, le dossier est soumis à l'avis du comité départemental d'urbanisme pour les lotissements dont le nombre de lots est inférieur à cent. Le Comité Régional est saisi lorsqu'il n'existe pas de Comité Départemental d'Urbanisme ou lorsque le nombre de lots issus du lotissement est supérieur à cent.

Article R 154.

Les demandes d'autorisation de simple division doivent être accompagnées d'un dossier comprenant :

- un plan de situation ;
- un plan de lots prévus ;
- un titre de propriété ;
- le projet d'acte translatif de propriété.

Article R 155.

L'autorisation de simple division est délivrée par le Directeur chargé de l'Urbanisme, ou le représentant de l'Etat territorialement compétent, après instruction par le service du Ministère chargé de l'Urbanisme.

SECTION III. - DE L'OCTROI DE L'AUTORISATION DE LOTIR ET DE SES CONSEQUENCES

SOUS-SECTION I. - DISPOSITIONS GENERALES

Article R 156.

Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier.

Article R 157.

L'autorisation est refusée si le terrain est impropre à l'habitation, notamment si le terrain est exposé à un risque naturel tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, et si le lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan d'urbanisme en vigueur dans le périmètre où se trouve le terrain à lotir ou si le terrain est classé aire protégée ou zone de protection spéciale en raison de son intérêt écologique. Elle peut être refusée ou n'être accordée

que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ou s'il implique la réalisation par la collectivité locale ou l'Etat d'équipements nouveaux non prévus.

Elle peut également être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par la situation, la forme ou la dimension des lots ou si par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions protégées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel ou urbain. Elle peut également être refusée pour tout autre motif d'intérêt public. Si la décision rejette la demande, ou si elle est assortie de condition ou réserve, elle doit être motivée.

Article R 158.

L'arrêté d'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur et le bénéficiaire des lots doivent se conformer et fixe les règles et les servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement. Il peut subordonner la validité de l'autorisation aux modifications qu'il prescrit aux conditions techniques présentées par le demandeur, ou au projet de règlement visé à l'article R 15, 4° ci-dessus.

Article R 159.

L'autorisation de lotir impose :

- l'exécution par le lotisseur des travaux nécessaires à la validation du lotissement comme il est indiqué à l'article R 158 ;
- la cession gratuite à l'Etat ou aux collectivités publiques des emprises nécessaires à la voirie et aux équipements publics correspondants au besoin du lotissement et rendus nécessaires par sa création, après l'achèvement des travaux ;
- l'affectation de certains emplacements suivant un plan d'ensemble à la construction d'équipement commercial et artisanal nécessaire au lotissement ainsi qu'à l'installation de locaux professionnels compatibles avec l'habitation. Ces aspects restent la propriété du lotisseur et ne peuvent être cédés que pour l'usage prévu ;
- la constitution d'une association chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal ou de l'Etat ;
- la suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires aux caractères du lotissement ;
- l'étude d'impact environnemental.

Article R 160.

La décision doit être notifiée au lotisseur dans un délai de trois mois à dater du dépôt de la demande ou, dans le cas où des pièces ou des renseignements ont été demandés au lotisseur, à dater du jour de leur réception constatée par un récépissé ou par un avis de réception postal. Les services consultés sont tenus de donner leur avis dans un délai de quinze jours.

Le délai ci-dessus est porté à six mois lorsqu'il a été prescrit une enquête publique ou lorsque le lotissement projeté est situé dans un département qui ne dispose pas de service d'urbanisme.

Article R 161.

Lorsque la décision n'a pas été notifiée dans le délai prévu à l'article R 160, le demandeur peut saisir l'autorité compétente pour statuer, par lettre recommandée avec avis de réception postal, ou adresse copie au Ministère chargé de l'Urbanisme.

Si dans le délai de trente jours à dater de la réception de la lettre visée à l'alinéa ci-dessus, aucune notification n'est intervenue, la décision est réputée accordée sous réserve toutefois que le demandeur se conforme aux dispositions législatives et réglementaires ; l'avis de réception postal faisant foi.

Article R 162.

A la suite de l'approbation du lotissement, la réception des dossiers se fera comme suit :

- deux exemplaires au lotisseur ;
- un exemplaire au service du représentant de l'Etat ;
- un exemplaire à la mairie de la commune ou au siège du conseil rural où se trouve la partie principale du lotissement pour rester à la disposition du public ;
- deux exemplaires au service de l'urbanisme ayant instruit le dossier ;
- deux exemplaires à la direction de l'urbanisme ;
- deux exemplaires à la Direction de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du sol ;
- un exemplaire au service du cadastre ;
- un exemplaire à la conservation de la propriété foncière ;
- un exemplaire aux archives.

Article R 163.

La vente ou location des terrains compris dans un lotissement, ainsi que la délivrance de l'autorisation de construire ne peuvent être effectuées qu'après l'obtention de l'autorisation de lotir et l'exécution de toutes les prescriptions imposées au lotisseur par cette autorisation.

En cas d'inobservation des dispositions du présent article, l'action de nullité des ventes ou location est poursuivie devant le tribunal par l'autorité administrative, les acquéreurs de lots ou les locataires sans préjudice de tout dommage, intérêt ou restitution.

Article R 164.

Pour toutes ventes ou locations de terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de lotir délivre, sans frais et en double exemplaires, à la requête du lotisseur ou de son notaire, un certificat mentionnant l'accomplissement des formalités prévues par le présent chapitre et l'exécution des prescriptions imposées dans l'autorisation de lotir. La requête du lotisseur devra être accompagnée d'un plan d'implantation du lotissement portant le visa de contrôle du service du Cadastre.

Mention de ce certificat doit figurer dans l'acte de vente ou de location. Un exemplaire demeure annexé à cet acte. La délivrance de ce certificat ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des bénéficiaires de lots, notamment en ce qui concerne la qualité des travaux exécutés.

SOUS- SECTION II. - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS A USAGE DE JARDINS OU A USAGE MARAICHER

Article R 165.

En cas de lotissement à usage de jardins ou à usage maraîcher, l'interdiction d'édifier les constructions doit faire l'objet d'une mention spéciale inscrite au bas des promesses et actes de vente ou de location et signée le ou par les acquéreurs ou locataires successifs.

Article R 166.

L'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des constructions conformes aux prescriptions de l'autorisation de lotir.

SOUS-SECTION III. - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS A CARACTERE DEFINITIF

Article R 167.

L'autorisation impose au lotisseur l'exécution complète des travaux de viabilité en ce qui concerne notamment :

- les travaux de terrassement et de nivellement du terrain ;
- l'implantation des repères fixes ou bornes de délimitation des lots ; la voirie ;
- la distribution d'eau ;
- l'évacuation et le traitement d'eaux usées, le raccordement aux réseaux locaux s'ils existent ;
- à défaut le système d'assainissement retenu ;
- la réalisation d'aires de stationnement et d'espaces verts.

SOUS-SECTION IV. - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS A CARACTERE EVOLUTIF

Article R 168.

Les lotissements à caractère évolutif peuvent être autorisés seulement dans des zones où sont prévues des habitations économiques. Ces lotissements requièrent une viabilisation sommaire des parcelles répondant aux normes élémentaires, notamment de voirie, d'assainissement et de salubrité.

Les travaux de viabilisation à la charge du lotisseur concernent notamment :

- les travaux de terrassement et de nivellement du terrain ;
- l'implantation des repères fixes ou bornes de délimitation des lots ;
- la réalisation de voies bitumées pourra être exigée pour certaines routes d'accès ou certains axes principaux du lotissement ;
- éventuellement la réalisation d'un système d'assainissement individuel adapté ;
- la délimitation des aires de stationnement et, d'espaces verts.

SOUS-SECTION V. - PRESCRIPTIONS APPLICABLES A LA RESTRUCTURATION

Article R 169.

La procédure de restructuration et de régularisation foncière est organisée dans les limites des zones de rénovation urbaine.

Article R 170.

La restructuration est réalisée dans les quartiers non lotis, vétustes ou insalubres. Les futurs bénéficiaires de parcelles, organisés en association, participent à l'élaboration du plan de restructuration et à l'exécution de l'opération dans les conditions définies par le présent Code.

Ces plans de restructuration requièrent une viabilisation sommaire répondant aux normes élémentaires notamment de voirie, d'assainissement et, de salubrité. Le niveau d'équipement est déterminé en fonction de la participation financière des bénéficiaires de parcelles et de contribution de la collectivité concernée.

Les travaux de viabilisation comportent notamment :

- l'amélioration de l'environnement notamment par le drainage des eaux pluviales et de la plantation des arbres ;

- l'aménée ou le complètement, au besoin, des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement des eaux usées ;
- éventuellement des travaux de nivellement et de terrassement des voiries après dégagement si nécessaire ;
- éventuellement la réalisation des voies en bitume, pavées ou latérite selon l'option choisie.

Article R 171.

Pour chaque type de plan de restructuration, des prescriptions complémentaires relatives au niveau d'équipement pourront être spécifiées, en tant que de besoin, par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

CHAPITRE VII. ESPACES VERTS URBAINS

SECTION I. - DISPOSITIONS GENERALES

Article R 172.

Les plans d'urbanisme doivent prévoir des espaces verts et des places publiques pour permettre à chaque habitant de la ville de disposer d'un environnement approprié pour satisfaire ses besoins récréatifs et avoir une respiration saine.

Article R 173.

Les plans joints au dossier de demande d'autorisation de lotir doivent faire apparaître les emplacements réservés à la création d'espaces verts correspondant aux besoins du lotissement : jardins, aires de jeux, plantations d'accompagnement des voies de circulation tels que définis par l'article 16 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

Ces plans sont accompagnés d'une note indiquant les conditions dans lesquelles seront aménagés les espaces verts.

Article R 174.

Des coulées de verdure seront aménagées de part et d'autre des autoroutes et voies à grande circulation, dans les limites de l'entreprise.

Article R 175.

Les arbres de haute tige ne doivent pas être plantés sur une distance inférieure à dix mètres à partir du franc-bord de la chaussée de l'autoroute. Les arbres de haute tige sont les arbres dont la hauteur de la tige atteint deux mètres.

Les arbustes doivent être plantés à un mètre du franc-bord de la chaussée de l'autoroute et maintenus à une hauteur maximum d'un mètre par un entretien régulier.

Article R 176.

Les arbres de haute tige ne doivent pas être plantés le long des voies de chemin de fer à moins de six mètres à partir du franc-bord de la voie ferrée sur les tronçons rectilignes et de vingt mètres au niveau des courbes de la voie ferrée.

Article R 177.

Dans les zones urbaines, les arbres de haute tige ne doivent être plantés le long des voies de circulation qu'à une distance supérieure ou égale à trois mètres à partir de la limite des propriétés.

Si l'emprise de la voie de circulation est telle qu'il est impossible d'observer cette réglementation, la distance peut être ramenée à deux mètres.

Article R 178.

Les arbres de haute tige ne peuvent être plantés le long des limites mitoyennes qu'à une distance supérieure ou égale à deux mètres. Le non-respect de cette distance réglementaire entraîne la suppression des arbres à la demande du voisin lésé, et ceci, aux frais de celui qui les a plantés.

Article R 179.

Les personnes physiques ou morales peuvent entreprendre des actions de plantation en milieu urbain, pourvu que ces plantations soient conformes à la réglementation en vigueur.

Article R 180.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la prévision d'aménagement de jardins ou de plantations notamment sur la longueur de la façade de l'immeuble à construire.

Lorsqu'il s'agit d'installations ou de bâtiments à usage industriel, cette autorisation peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recul suffisante pour la création d'espaces verts.

Article R 181.

La suppression d'arbres ou de plantations pour l'édification ou la modification d'une habitation, d'un immeuble quelconque ou de tout autre ouvrage, est interdite sauf autorisation préalable de l'autorité compétente.

Lorsque la suppression d'arbres est autorisée, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut exiger en tant que de besoin, la plantation par le constructeur d'un minimum d'arbres de remplacement.

Article R 182.

Les propositions de déclassement d'espaces verts et les projets d'aménagement notamment de jardins publics, de places publics, d'aires de jeux, de pelouses de stades, de coupures vertes et des plantations d'accompagnement des voies de circulation sont soumis à l'avis des services chargés des espaces verts urbains. Les projets d'aménagement d'espaces vert font l'objet d'un dossier qui comporte notamment :

- un plan de situation du terrain et un plan de masse ;
- l'indication des essences des plantations qui seront utilisées ;
- le programme de réalisation et tout autre document nécessaire à l'étude du projet et sa mise en œuvre.

SECTION II. - UTILISATION DES ESPACES VERTS URBAINS

Article R 183.

L'accès des espaces verts urbains est interdit aux animaux, à l'exception de ceux tenus en laisse.

Article R 184.

L'accès des espaces verts urbains est interdit aux véhicules automobiles, hippomobiles, à l'exception des voitures de jeux pour enfants et des appareils de locomotion des invalides.

Article R 185.

Les jeux et activités de nature à gêner la tranquillité ou susceptibles de provoquer des dommages corporels aux usagers des parcs, jardins publics, places publiques, sont interdits de même que l'utilisation de tous projectiles conformément à la réglementation en vigueur.

LIVRE II. - REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUCTION

TITRE I. - LE CERTIFICAT D'URBANISME

Article R 186.

La demande de certificat d'urbanisme précise la superficie et les références cadastres du terrain ainsi que l'objet de la demande. La demande est accompagnée d'un extrait de plan cadastral, d'un plan du terrain et d'un plan de situation permettant de le localiser.

La demande et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires.

Article R 187.

La demande est déposée à la mairie, ou au siège du conseil rural. La date du dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le chef de service ou son représentant ou par un avis de réception postal consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée. Lorsque la commune ou la communauté rurale ne dispose pas de service d'urbanisme, la demande peut être déposée au service de l'urbanisme de l'Etat chargé d'instruire le dossier pour le compte de la collectivité concernée. La date de dépôt de la demande est constatée comme il est dit à l'alinéa précédent.

Article R 188.

Le chef du service de l'urbanisme procède, au nom de l'autorité compétente pour statuer, à l'instruction de la demande. Il saisit, le cas échéant, les autres services concernés.

Article R 189.

Le certificat d'urbanisme est délivré, après instruction, par le service chargé de l'urbanisme, dans un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande, par le maire ou le président du conseil rural.

Par délégation de l'autorité compétente pour statuer, le certificat d'urbanisme peut être délivré par le Chef de service ayant instruit le dossier.

Article R 190.

Le certificat d'urbanisme indique :

- les prescriptions d'urbanisme applicables au terrain ;
- les servitudes d'urbanisme affectant le terrain ;
- la destination de la zone où se situe le terrain.

Article R 191.

Conformément à l'article 67 d la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, la durée de validité du certificat d'urbanisme est de six mois. Toutefois, ce délai peut être prorogé pour une durée de trois mois sur la demande de l'intéressé présenté un mois avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions administratives de tous les ordres applicables au terrain n'ont pas évolué. La propagation prend effet à la date de décision de prorogation.

Article R 192.

Dans le cas où le terrain ne peut pas être affecté à la construction ou utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, le certificat d'urbanisme en énonce les motifs tirés des dispositions et servitudes d'urbanisme.

Article R 193.

Au cas où un sursis à statuer serait opposable à une demande d'autorisation de réaliser sur le terrain une construction ou une opération déterminée, le certificat d'urbanisme en fait état.

Article R 194.

Un arrêté interministériel fixe le modèle et la taxe du certificat d'urbanisme.

TITRE II. - DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

SOUS-TITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES

CHAPITRE PREMIER. - DISPOSITIONS GENERALES

Article R 195.

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

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

Toutefois, pour les services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, cette autorisation administrative obligatoire est accordée par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Sur tout le Territoire national, les établissements recevant du public, les établissements industriels ou ateliers d'artisanat, les établissements classés ainsi que les constructions à édifier dans un site classé, sont soumis à l'autorisation de construire. En outre, les établissements recevant du public doivent obtenir, après constatation de la conformité des installations et aménagement aux prescriptions relatives à la sécurité, une autorisation d'ouverture au public, cette autorisation peut être retirée si les prescriptions sus mentionnées cessent d'être observées.

La même autorisation est accordée pour les modifications apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvre, les surélévations, ainsi que les travaux entraînant une modification importante de la distribution intérieure des bâtiments existants.

Article R 196.

L'instruction de l'autorisation de construire est faite sur la base :

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

Article R 197.

Dans le respect des dispositions de l'article R 195, l'autorisation de construire est délivrée par le Maire ou le Président du conseil rural dans la commune ou la communauté rurale où la construction est envisagée après instruction par le service du Ministère chargé de l'urbanisme. L'autorisation de construire devient exécutoire après approbation du représentant de l'Etat.

CHAPITRE II. - DE LA DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET DE SON INSTRUCTION

Article R 198.

La demande d'autorisation de construire est établie en sept exemplaires.

Elle est signée par la personne qui fait construire ou par son mandataire.

Le requérant doit joindre à sa demande un titre de propriété.

Article R 199.

Tous plans croupis, dessins, notes de calcul ou autres pièces techniques devront être signés par leurs auteurs réels, avec l'indication de leur qualité et de leur adresse.

Certains travaux font l'objet d'un recours obligatoire à un architecte conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article R 200.

Sont considérés comme dossiers ordinaires :

- les dossiers individuels émanant des coopératives d'habitat ;
- les renouvellements d'autorisation de construire de dossiers ordinaires ;
- les dossiers de demande d'autorisation de construire dont l'instruction peut se limiter aux services techniques du cadastre, des domaines et de l'hygiène.

Sont considérés comme dossiers complexes :

- les immeubles de grande hauteur ;
- les renouvellements d'autorisation de construire de dossiers complexes
- les établissements industriels et artisanaux ;
- les établissements dans les sites classés ;
- les établissements recevant du public ;
- tous dossiers de demande d'autorisation de construire dont l'instruction implique des services autres que ceux énumérés dans le cas des dossiers simples ci-dessus cités.

Article R 201.

Le dossier joint à la demande comprend les pièces suivantes en sept exemplaires :

- 1) la notice descriptive détaillée indiquant la nature des travaux à exécuter. Cette notice devra indiquer la nature, la qualité des matériaux employés les couleurs des façades afin de juger de l'aspect de la construction projetée. Tout projet de construction et d'équipement d'un bâtiment public financé en totalité ou en partie par le budget de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un établissement public, ainsi que tout projet de construction et d'équipement d'un bâtiment recevant du public, devront, lorsque la dépense prévisible dépassera vingt millions de francs, comporter un programme de décoration artistique, conformément aux dispositions de la loi n°68-02 du 4 janvier 1968 relative à la décoration des bâtiments publics ou recevant du public ;
- 2) le plan de situation sur lequel sera figuré l'emplacement destiné à recevoir la ou les constructions avec indication du numéro du titre foncier, du lot ou de la parcelle. Ce plan de situation devra, sous peine de rejet du dossier, permettre d'identifier le terrain sans ambiguïté ;
- 3) l'extrait de plan cadastral visé par le cadastre ;
- 4) le plan de masse coté dans les deux dimensions. Lorsque la demande concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements

publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement ;

5) les plans des façades et les plans de tous les niveaux et les coupes significatives.

Article R 202.

Lorsque la demande se rapporte à une transformation d'immeuble existant, les plans doivent faire ressortir les parties suivantes :

- partie existante à conserver ;
- partie à construire ;
- partie à démolir.

Article R 203.

La demande d'autorisation de construire et le dossier visé à l'article R 201 ci-dessus, sont déposés au moins en sept exemplaires, pour les constructions relatives aux établissements classés ou destinés à recevoir du public, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements à caractère industriel.

Article R 204.

La demande est déposée à la mairie ou au siège du conseil rural. La date du dépôt de la demande est constatée par récépissé délivré par le chef de service ou son représentant ou par avis de réception postal consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée.

Le Maire ou le Président du Conseil rural fait procéder à l'instruction du dossier par le service de l'Urbanisme, en rapport avec les services concernés.

La demande peut être déposée au service de l'Etat chargé d'instruire le dossier pour le compte de la collectivité locale concernée. La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le Chef du service ayant réceptionné le dossier, ou son représentant, ou par un avis de réception postale consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme précisera, en tant que le besoin, par arrêté, les modalités d'instruction des dossiers notamment le circuit et les services à consulter.

Article R 205.

Le constructeur peut obtenir un accord préalable sur les conditions générales du terrain, la densité de construire admise, au vu d'un dossier comprenant :

- un plan de situation établi dans les conditions précisées à l'article R 201 ;
- un plan à l'échelle de 1/200ème faisant apparaître les limites du terrain sur lequel, la construction est projetée ;
- un programme sommaire faisant ressortir la nature de la construction envisagée (habitation, commerce, industrie) et précisant notamment dans le cas d'industrie, le classement au regard de la législation des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Le constructeur peut, en outre obtenir un accord préalable sur l'implantation et le volume des bâtiments projetés au vu d'un plan de masse établi dans les conditions fixées à l'article R 201.

L'accord préalable est délivré par l'autorité compétente chargé d'octroyer l'autorisation de construire. Cet accord ne préjuge nullement de l'octroi ou du refus de l'autorisation de construire. Toutefois, celle-ci ne peut être refusée en considération des caractéristiques du projet qui ont fait l'objet dudit accord préalable.

CHAPITRE III. - DE LA DECISION PRISE SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET DE SES CONSEQUENCES

Article R 206.

La décision doit être notifiée au demandeur dans le délai de vingt huit jours calendaires pour les dossiers ordinaires et quarante jours calendaires pour les dossiers complexes à compter de la date du dépôt de la demande.

Dans le cas où des pièces ou renseignements complémentaires ont été demandés, ces délais courent à dater du jour de leur réception constatée par un récépissé ou par un avis de réception postal.

Pour respecter les délais évoqués ci-dessus les dispositions suivantes sont appliquées :

- utilisation d'une liste standard de pièces administratives pour faciliter le contrôle du dossier. Il devient un élément constitutif de la demande d'autorisation de construire que tout requérant doit obligatoirement signer et déposer.
- systématisation de la consultation simultanée des services techniques concernés étant donné que le dossier de demande d'autorisation de construire est déposé en sept exemplaires et permet dès lors, de transmettre un dossier à chaque structure (au besoin demander autant de dossiers nécessaires pour effectuer l'instruction des dossiers dans ce sens) ;
- motivation des avis techniques émis par les services consultés (les avis émis par les services techniques, en réponses aux consultations instructeurs doivent être autant que possible motivés) ;
- encadrement des différents intervenants dans des délais précis conformément à l'annexe deux du présent décret. Une circulaire du Premier Ministre fixe les dispositions à appliquer pour le respect des délais.

Article R 207.

Dans le cas où la décision n'a pas été notifiée dans les délais prévus à l'article 206 ci-dessus, le demandeur peut saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec avis de réception postal.

Faute par l'autorité compétente de notifier sa décision dans le délai de trente jours à dater de la réception de la lettre visée à l'alinéa ci-dessus, l'autorisation de construire est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande sous réserve toutefois que le demandeur se conforme aux dispositions législatives et réglementaires, l'avis de réception postal faisant foi.

Article R 208.

L'autorisation de construire est délivrée par arrêté du maire ou du président du conseil rural sous réserve du droit des tiers et de l'administration.

Mention de l'autorisation de construire et de l'identité de son concepteur doivent figurer sur un panneau dressé sur le chantier par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée des travaux.

Article R 209.

L'autorisation de construire ne peut être accordée que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires et notamment aux règles fixées par les sous-titres II et III ci-après, ainsi qu'à l'alignement et, s'il y a lieu au nivellement fixé par l'autorité compétente.

L'autorisation de construire ne peut être accordée pour la modification de bâtiments situés sur un terrain où la construction est interdite, ou de bâtiments frappés de servitudes particulières et notamment d'alignement.

En ce qui concerne ces derniers, elle peut toutefois être accordée pour la modification de la partie qui n'est pas située en saillie sur l'alignement, lorsqu'il est reconnu par l'autorité compétente que le rescindement de ces bâtiments demeurera possible. Elle peut être accordée, d'autre part nonobstant les règles applicables en matière d'alignement, pour l'exécution des travaux destinés à conforter temporairement des bâtiments frappés de servitudes de reculement, s'il résulte des avis exprimés par les services compétents que l'élargissement de la voie ne pourra être effectivement réalisé au droit de l'immeuble considéré, avant au moins cinq ans à compter de l'octroi de ladite autorisation.

Article R 210.

La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la prévision d'aménagement de jardins ou de plantations à réaliser aux frais de l'intéressé permettant d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules, et correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Article R 211.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée à la prévision d'aménagement de jardins ou de plantations à réaliser et à entretenir aux frais de l'intéressé et correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Article R 212.

L'autorisation est refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou à caractère historique d'un quartier. Elle peut être refusée ou subordonnée à l'observation de conditions spéciales si ces constructions impliquent la réalisation par une collectivité publique d'équipements nouveaux non prévus. Si la décision rejette la demande ou si elle est assortie de conditions ou réserves, elle doit être motivée.

Article R 213.

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements public ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire peut subordonner la validité de celle-ci :

- 1) à la réalisation par le constructeur, des travaux de viabilisation notamment la voirie, l'alimentation en eau et en électricité, l'évacuation des eaux usées, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts ;
- 2) à la construction, selon un programme approuvé par l'administration, de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
- 3) à la constitution d'une association chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Ces diverses obligations sont stipulées dans l'autorisation de construire qui fixe, en outre, les délais de réalisation des conditions mentionnées ci-dessus et, si besoin est, les règles et servitudes d'intérêt général instituées.

Article R 214.

L'autorisation de construire est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant trois ans.

CHAPITRE IV. - EXEMPTIONS

Article R 215.

Sont exemptés de l'autorisation de construire sur l'ensemble du territoire national :

- 1) les travaux courants d'entretien, de réparation ou de ravalement de constructions existantes, à condition que ces travaux n'apportent aucune modification extérieure au caractère des dites constructions et qu'il ne s'agisse pas de peinture ou d'habillage de façade dans un but publicitaire ;
- 2) les travaux de construction de clôture d'une hauteur inférieure à deux mètres autres que celles qui bordent les grandes artères notamment ; les boulevards et avenues, les places publiques existantes ou projetées ;
- 3) les travaux urgents de caractère conservatoire prescrits par l'autorité compétente pour la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques longeant la voie ou la place publique lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité.

Article R 216.

Sont également exemptés sur tout le territoire national ou dans certaines zones seulement, par arrêtés conjoints du Ministre chargé de l'Urbanisme et des autres Ministres intéressés, certains types de constructions ou de travaux déterminés en raison notamment de leur caractère militaire ou sécuritaire, ou de leur faible importance à condition qu'ils ne soient pas soumis par ailleurs à des dispositions législatives ou réglementaires spéciales.

Article R 217.

L'obtention de l'autorisation de construire reste exigée pour les constructions qui bénéficient d'une participation financière de l'Etat à quelque titre que ce soit.

SOUS-TITRE II. - DISPOSITIONS TECHNIQUES

CHAPITRE V. - DISPOSITIONS RELATIVES A L'EMPLACEMENT, LA DESSERTE DES TERRAINS ET A L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

SECTION I. - REGLES CONCERNANT L'EMPLACEMENT DES TERRAINS

Article R 218.

L'autorisation de construire est refusée si la construction doit être édifiée sur un terrain exposé à un risque naturel tel que : inondation, érosion, affaissement et éboulement ou si le terrain est classé aire protégée ou zone de protection spéciale et en raison de son intérêt écologique, à l'exception des constructions liées à la nature de la zone.

L'autorisation de construire est refusée ou subordonnée à des conditions particulières si la construction doit être édifiée dans un périmètre protégé en raison notamment de servitudes aéronautiques, radioélectriques ou phoniques.

Article R 219.

L'autorisation de construire est refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou situés à proximité de places ou parkings dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés,

notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article R 220.

L'autorisation de construire ne peut être accordée pour une construction destinée à l'habitation si elle est édiflée à moins de :

- 1) cinquante mètres de part et d'autres de l'axe des autoroutes ;
- 2) vingt cinq mètres de part et d'autre des routes d'intérêt général (routes nationale, départementale, voiries rapides urbaines).

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des agglomérations, pour dépendre, s'il en existe, des prévisions des plans d'urbanisme. Sera tenue comme limite des parties agglomérées, la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée par le plan ou, à défaut, par la photographie aérienne.

Article R 221.

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées aux articles R 234 à R 238, les distances de cinquante mètres et de vingt cinq mètres étant réduites respectivement, à vingt cinq et vingt mètres à moins que le plan d'urbanisme en dispose autrement.

Article R 222.

Dans tous les cas, il est interdit à toute personne d'ériger, de construire, d'aménager, de creuser ou d'installer un ouvrage de quelque nature que ce soit avec pour effet un empiètement dans l'emprise d'une voie publique.

Article R 223.

L'autorisation d'empiètement est demandée par écrit et adressée au maire ou au président de la communauté rurale pour ériger, construire, aménager, creuser ou installer un ouvrage de quelque nature que ce soit qui aurait pour effet d'empiéter dans l'emprise d'une voie ou d'un terrain relevant d'une commune ou communauté rurale.

L'application de cette disposition ne fait pas obstacle au respect des obligations en matière de travaux de raccordement aux réseaux publics d'égout, d'eau, d'électricité ou de télécommunication.

La commune ou la communauté rurale pourra, par délibération, conclure une entente administrative avec le requérant suivant un rapport du service de l'Urbanisme visé par les services des travaux publics, de l'assainissement et de l'environnement.

La demande d'autorisation d'empiètement est assujettie à l'acquittement, à la charge du requérant, d'un droit de timbre dont le taux est établi suivant un barème établi par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé des Finances.

En ce qui concerne les voies du réseau classé et le domaine public, les demandes d'empiètement sont adressées au représentant de l'Etat dans le département qui pourra conclure, avec le requérant, une convention d'occupation provisoire établie par le service de l'Urbanisme.

Article R 224.

Conformément à l'article 336 de la loi n°96-06 du Code des collectivités locales en ce qui concerne les affaires domaniales et d'urbanisme, la délibération du conseil municipal fait l'objet d'une approbation par le préfet du département. L'autorisation d'empiètement proscrit l'usage de matériaux de seconde main, résidus de vieille construction et, en tout état de cause, de torchis,

planches de récupération, carton bitumé, paille, clayonnage, tôle, douves ou cercles de barriques ou matériaux contenant de l'amiante, etc.

L'autorisation d'empiètement est précaire et révoquée à tout moment ; les ouvrages auxquels elle donne droit s'inscrivent dans l'harmonie du paysage architectural de la zone dont elles respectent l'esthétique mais doivent être facilement démontables.

Les permissions de voirie sont assimilées à des autorisations d'empiètement.

Article R 225.

Conformément au paragraphe 14 du 2^{ème} alinéa de l'article 8 du Code des Contraventions, il est interdit à quiconque, à moins d'en avoir obtenu la permission selon les lois et règlements en vigueur, de transporter ou enlever, ni de faire transporter ou enlever aucune pierre, terre, sable, gravier, asphalté, ou autres matériaux quelconques, d'aucune voie ou espace public, qu'il s'agisse de trottoirs, parcs ou terrains quelconques appartenant à la collectivité publique.

Article R 226.

Conformément au premier paragraphe de l'article 10 du Code des Contraventions (loi n° 65-557 du 21 juillet 1965), il est défendu à toute personne d'embarrasser, obstruer, encombrer ou empiéter au moyen de quelques articles, effets ou véhicules quelconques, ou au moyen d'objets ou matériaux de quelque nature que ce soit, incluant gravats et sable, les voies publiques, rue, ruelle, trottoirs ou place publique et rendant par là difficile la desserte des terrains.

Article R 227.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, notamment le Code de l'Environnement, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues par les plans.

Article R 228.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées, à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la possibilité d'avoir de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées et si, considérant la nature géologique du sol et le régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne présente aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R 229.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu nature sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés doivent être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un prétraitement approprié et les conduisant soit au réseau public d'assainissement si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

SECTION II. - REGLES CONCERNANT L'ASPECT DES ONSTRUCTIONS

Article R 230.

Sauf règles particulières à certaines zones ou emprises ; les terrains doivent en principe, être clos à l'alignement.

Lorsque l'établissement de clôture à l'alignement n'est pas exigé, un dispositif agréé par l'administration matérialisera la limite des parcelles riveraines de la voie.

Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement, soit par convenance du propriétaire, soit en exécution d'une prescription réglementaire, la partie de terrain demeurant libre sera, si elle n'est close, revêtue soit en même matériaux que le trottoir s'il en existe un, soit en matériaux durs (dallage, chape ou carrelage) ou aménagée en jardin.

Elle devra être parfaitement entretenue. Les frais d'établissement du revêtement ou du jardin, ainsi que ceux d'entretien, incomberont au propriétaire du terrain.

Dans certains cas et pour des raisons d'esthétiques, l'administration pourra exiger la construction à l'alignement théorique ou à l'alignement des immeubles voisins, si ceux-ci sont construits en retrait et ce pour former un ensemble homogène dans les zones à ordre continu.

Article R 231.

Indépendamment des indications particulières portées aux articles suivants, les plans d'urbanisme peuvent exiger, le long de certaines voies publiques ou privées, le respect de marges de reculement par rapport à l'alignement. Sauf dispositions contraires des plans d'urbanisme, du règlement ou du cahier des charges du lotissement, tous les immeubles ou clôtures situés à l'angle de deux voies publiques devront être implantés de telle sorte que la vue soit dégagée jusqu'à la hauteur du premier plancher, sur un angle correspondant à un pan coupé théorique de 5 mètres de longueur minimum à l'exclusion des immeubles frappés d'un règlement spécial de servitudes de portiques.

Article R 232.

Dans les secteurs où aucune disposition restrictive n'est imposée quant à l'implantation à donner aux constructions, les faces latérales de celles-ci pourront être établies, soit à toucher la limite séparative latérale des fonds, soit en aménageant une marge d'isolement par rapport à cette limite. Dans ce dernier cas, chaque construction devra se trouver à 2,50 mètres au minimum de la limite de la propriété.

Toutefois, chaque bâtiment d'habitation devra avoir au moins ses deux façades parallèles prenant air et jour directement.

Article R 233.

Le prospect en un point d'un périmètre de construction est la hauteur maximum permise relativement à la largeur de la rue considérée ou du retrait de fonds de cour imposé par le règlement particulier d'urbanisme de la zone où s'édifie la construction.

Article R 234.

Sauf prescriptions édictées par les plans d'urbanisme ou par des servitudes aériennes ou d'ordonnance architecturale, la hauteur maximum des façades des constructions est déterminée conformément aux articles R 235 à R 238 suivants.

Article R 235.

La hauteur de la façade « Prospect » édiflée sur une voie publique de largeur L est fixée par la formule $H = 1,3 L$, où L comprend aussi la marge de recul due à une servitude éventuelle ou à un retrait volontaire ($L = \text{largeur de base} + \text{retrait}$).

Cela correspond à dire que le gabarit des constructions « côté rue » (y compris les étages en retrait) sera toujours limité par une ligne de pente $1,3/L$, ayant son origine sur l'alignement opposé, à la côte du trottoir.

Article R 236.

La hauteur de la façade sur cour est définie par une ligne verticale de hauteur $H = 3L$ dans laquelle « L » représente la distance libre séparant la façade considérée de la ligne séparative de fonds. Cette distance pourra être précisée par le règlement particulier d'urbanisme des zones considérées.

Au dessus de la hauteur prévue H, des étages en un seul retrait pourront être construits s'ils s'inscrivent dans un gabarit déterminé par une oblique de pente de $2/1$ partant du sommet de cette hauteur.

Article R 237.

Sur les voies déclives, la hauteur des constructions sera mesurée au milieu de la façade, mais ne pourra dépasser de plus de deux (02) mètres la limite de la hauteur fixée pour l'axe de la façade.

Article R 238.

Tout bâtiment construit à l'angle de deux rues d'inégale largeur, peut, par exception, être élevé du côté de la rue la plus étroite, jusqu'à la hauteur permise pour la plus large sur une longueur de façade en retour égale à une fois la largeur de la rue la plus étroite.

Cette longueur de façade sera mesurée à partir du point d'intersection de l'alignement du pan coupé théorique avec l'alignement de la voie la plus étroite ou pour les immeubles sur portiques, à partir du fond de portiques.

Dans certains cas, une étude de volume pourra être exigée.

Article R 239.

Les pignons, les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

Les matériaux ne présentant pas un parement fini convenable, tels que les parpaings ordinaires ou les briques creuses ne pourront être laissés apparents en façade, quelle que soit la nature de celle-ci (principale, postérieure ou latérale).

L'utilisation de matériaux de réemploi ou récupération tels que notamment les barriques, bidons développés, tôles usagées, est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction et sous réserve des dispositions de l'article R 240.

Article R 240.

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les locaux annexes et communs tels que cuisines, débarras, bureaux, ateliers, hangars auront leurs parois et toitures en matériaux durs : maçonnerie, briques, béton, fer, agglomérés, acier inoxydable, aluminium, tuiles. Le bois pourra également être utilisé à condition d'avoir été ignifugé et subi une préparation anti-termites ; ses conditions d'emploi devront correspondre aux spécifications techniques fixées, en tant que de besoin, par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Dans toute l'étendue des zones soumises à l'obligation de l'autorisation de construire et à l'exception des secteurs réservés aux occupations provisoires, sont interdites toutes constructions et clôtures en torchis, planches de récupération, carton bitumé, paille, clayonnage, tôle, douves ou cercles de barriques ou matériaux contenant de l'amiante, etc.

Tous les bois qui seront utilisés dans les constructions en caves ou à rez-de-chaussée devront être imprégnés avant pose d'un produit anti-termites, non toxique, insoluble dans l'eau et d'action permanente prolongée (genre solignum, xylophène ou similaire).

Article R 241.

Les colorations adoptées pour les façades des maisons seront de préférence de tons clairs.

Dans certains secteurs l'autorisation de construire peut imposer, pour des raisons d'esthétique et d'ensemble, des tonalités déterminées.

Le nettoyage des façades ou le renouvellement des peintres doit avoir lieu en tant que de besoin tous les dix ans pour les peintures à l'huile ou à base de silicate et tous les cinq ans pour les badigeons à la chaux.

Les travaux de peinture ou d'habillage de façade dans un but publicitaire sont interdits, sauf autorisation de l'autorité compétente.

Article R 242.

Pour les rues dont l'emprise est égale ou supérieure à dix mètres et sauf dispositions contraires des plans, il peut être autorisé sur l'alignement une saillie de :

- a) quinze centimètres jusqu'à deux mètres cinquante de hauteur à partir du trottoir ;
- b) de vingt cinq centimètres à partir de deux mètres cinquante et jusqu'à trois mètres cinquante ;
- c) et à partir de trois mètres cinquante de hauteur, une saillie égale à 8/100 (huit centième) de la largeur de la voie avec un maximum d'un mètre cinquante.

Les balcons en saillie devront s'arrêter à une distance égale à leur propre largeur et au maximum à soixante centimètres de la limite de la propriété.

Sont interdits : les portes, jalousies, persiennes qui s'ouvrent directement vers l'extérieur à une hauteur inférieure à trois mètres au-dessus du trottoir.

Article R 243.

Dans les voies frappées de servitudes de portiques, les restrictions suivantes sont apportées aux prescriptions de l'article R 228 précédent :

- a) aucune saillie n'est autorisée sur la hauteur des portiques ;
- b) aucun balcon n'est autorisé sur les voies d'une largeur inférieure à 12 mètres.

Article R 244.

L'installation des tuyaux de chute de W-C sur les façades sur rue est interdite, il en est de même des conduits de fumée ou de ventilation à moins qu'il en soit tiré un parti décoratif dont l'Administration reste seule juge.

Article R 245.

Les dispositions des articles R 242, R 243 et R 244 inclus concernant les saillies sont applicables aux façades bâties en retrait de l'alignement à la limite d'une servitude de recul.

Article R 246.

Les étendoirs destinés au séchage du linge installés sur les terrasses ne doivent pas être visibles de la rue.

Article R 247.

Dans les conditions définies par la présente réglementation, la pose d'enseigne peut être soumise à autorisation. A cet effet, le pétitionnaire adressera une demande à l'autorité qui est chargée de la délivrance des autorisations de construire. Cette demande, visée par le propriétaire de l'immeuble sur lequel devra être placée l'enseigne, est instruite par le service chargé de l'urbanisme.

A proximité d'un port ou d'aéroport, lorsqu'il s'agira d'enseignes lumineuses très élevées, cette demande est soumise à l'avis favorable du directeur de ce port ou du Directeur de l'Aviation civile.

Les enseignes lumineuses à occultation devront être munies du côté de la mer d'un écran les rendant invisibles d'un point quelconque du large.

Les enseignes placées perpendiculairement à la façade des immeubles devront être parfaitement fixées et leur point le plus bas se trouver à une hauteur minimum de trois mètres cinquante au-dessus du trottoir, leur débordement sur l'alignement ne sera pas supérieure à 1/10e de la largeur d'emprise de la rue avec un maximum d'un mètre cinquante.

Dans les zones urbaines, les enseignes ne doivent être placées le long des grandes voies de circulation qu'à une distance supérieure ou égale à cinq mètres du franc-bord de la chaussée et cinq mètres à partir de la limite des propriétés ; elles doivent être disposées de façon à ne pas masquer l'activité des riverains.

Article R 249.

Il est interdit à quiconque de couvrir, d'enlever ou d'altérer de quelque manière que ce soit les plaques placées pour désigner les voies publiques et privées, parcs ou places publiques et les signaux et enseignes de circulation, y compris les plaques, signaux et enseignes posés par la collectivité publique.

A compter de l'entrée en vigueur du présent Code, les règles de publicité sur façade obéissent aux dispositions des articles ci-dessous.

Article R 250.

Est interdite la pose de publicité ou pré enseigne :

- sur arbre ;
- sur toiture ou terrasse ;
- sur façade d'immeuble d'habitation comportant des ouvertures de plus de 0,50 m² ;
- sur toiture ;
- en biais ;
- dépassant les limites du mur ou du toit ;
- sur mât d'éclairage public ;
- sur mât de transport électrique ;
- sur clôture non aveugle ;
- sur panneau de signalisation ;
- devant fenêtre ou sur pignon contenant une ouverture supérieure à 0,50 m² ;
- dépassant le bord supérieur d'un mur ;
- dépassant les limites du mur ;
- perpendiculaire sur un balcon ;

- dépassant les limites du balcon ;
- sur mât de signalisation.

Tout contrevenant à cette interdiction s'expose aux sanctions prévues par le titre II du livre III de la partie réglementaire du présent Code.

Article R 251.

Est soumise à déclaration préalable et taxée la pose de publicité ou pré enseigne :

- sur clôture aveugle avec minimum 0,50 m entre le bas du panneau et le sol ; ne dépassant pas les limites de la clôture ;
- dépassant du tiers de sa hauteur la clôture aveugle avec minimum de 0,50 m entre le bas du panneau et le sol, à condition que la surface soit limitée à 12 m² ;
- sur pignon contenant des ouvertures réduites, à condition que la surface soit limitée à 12 m² ;
- sur mur (sous réserve de ne pas dépasser le bord supérieur du mur), à condition que la surface soit limitée à 12 m² avec une limite en hauteur arrêtée à 7,50 m entre le haut du panneau et le sol et une distance minimum de 0,50 m entre le bas du panneau et le sol.

Article R 252.

Sont soumises à autorisation et taxées :

- toute enseigne publicitaire ou publicité sur toiture sous formes de lettres et signes découpés lumineux autoportants ;
- toute enseigne en saillie ;
- enseigne en toiture ou terrasse avec lettres découpées.

Article R 253.

Sont permis :

- le cadre publicitaire placé à l'intérieur du commerce, derrière les vitrines ;
- l'enseigne parallèle sur un balcon ne dépassant pas les limites du balcon ;
- l'enseigne parallèle ;
- l'affichage d'opinion ou libre ;
- l'enseigne scellée au sol sous réserve qu'elle soit installée sur un domaine privé avec une hauteur limitée à 8 m ;
- l'affichage municipal ;
- l'affichage administratif.

Article R 254.

L'implantation des groupes électrogènes est formellement interdite dans l'emprise de la voie publique ; ils doivent être installés à l'intérieur des limites de propriété.

Article R 255.

Les auvents à rez-de-chaussée protégeant les boutiques ne pourront être établis à une hauteur inférieure à 3 m au dessus du point haut du trottoir, support compris.

Leurs saillies ne pourront, en aucun cas, excéder 3 m. La distance entre ces saillies et l'aplomb de l'arrête du trottoir ne pourra être inférieure à 0,50 m.

Leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre, supports non compris. Ils seront disposés de façon à ne masquer ni les appareils d'éclairage public, ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques, ni les signaux lumineux de la circulation.

L'administration se réserve le droit d'exiger la réfection ou le remplacement de ces ouvrages lorsque leur mauvais état peut nuire à la sécurité publique ou l'esthétique.

Article R 256.

Le maximum de saillie de bannes et stores à rez-de-chaussée est de 3 mètres.

La distance entre la saillie de bannes et stores à rez-de-chaussée et d'aplomb de l'arrête du trottoir ne doit pas être inférieur à 0,50 m.

Toutes les parties accessoires des bannes doivent être arrêtées à 2,50 m au moins au dessus du trottoir.

Les bannes doivent être essentiellement mobiles et ne peuvent, en aucun cas, être établies à demeure.

En outre, elles doivent être disposées de façon à ne masquer ni les appareils d'éclairage public ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques ni les signaux lumineux de la circulation.

Article R 257.

Les propriétaires de constructions édifiées en bordure d'une voie publique ne pourront s'opposer à la fixation sur leur immeuble des consoles nécessaires au transport de l'énergie électrique, conformément aux dispositions du cahier des charges de la compagnie concessionnaire.

CHAPITRE VI. - REGLES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Article R 258.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire, à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, peut être refusée ou assujettie aux conditions particulières du règlement d'urbanisme.

L'autorisation de construire ou d'extension à une hauteur supérieure à un seuil fixe, est refusée en cas d'incidence sur la sécurité aérienne.

Article R 259.

La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que des constructions légères ou provisoires est subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écran de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Article R 260.

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures pour la construction desquelles l'autorisation de construire est exigée peuvent être soumis à des règles qui sont fixées par les plans d'urbanisme et leur règlement.

Article R 261.

Les dispositions des articles R 230 à R 242 ci-avant sont applicables à la construction de nouveaux bâtiments d'habitation, à la transformation de bâtiments d'habitation existants, lorsque cette transformation affecte le gros œuvre ou l'économie générale des bâtiments et intéresse les parties susceptibles d'être aménagées conformément à ces dispositions. En ce qui concerne les constructions économiques, des dérogations pourront être apportées à certaines dispositions dans les conditions fixées, en tant que de besoin, par décret.

Constituent des bâtiments d'habitation, au sens du présent code, des locaux qui servent à l'habitation de jour ou de nuit, à l'exclusion des habitations destinées à la vie en commun, tels que : hôtels, asiles, internats, hôpitaux, écoles et locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.

Ces bâtiments d'habitation peuvent comprendre :

- des pièces principales destinées au repos, à l'agrément, aux repas des occupants habituels et, sous la réserve indiquée ci-dessus, à la vie professionnelle ;
- des pièces de service, tels que cuisines, cabinets de toilettes, salles de bain, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, séchoirs ;
- des dégagements tels que hall d'entrée, vestibules, escaliers, dégagements intérieurs ;
- des dépendances tels que caves, greniers, débarras, garages.

Article R 262.

Les constructions soumises à l'autorisation de construire doivent être conçues et réalisées pour une période d'au moins trente ans dans les conditions normales d'entretien.

Les structures retenues et les matériaux utilisés doivent résister avec une marge de sécurité convenable aux efforts et attaques qu'ils peuvent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu.

La construction doit pouvoir permettre aux occupants en cas d'incendie soit de quitter l'immeuble sans secours de l'extérieur, soit de recevoir, le cas échéant un tel secours.

Les pièces d'habitation doivent être isolées des locaux qui, par leur nature ou leur destination, sont une source de danger, d'incendie, d'asphyxie ou d'insalubrité pour les occupants.

Les constructions doivent être protégées de l'humidité ainsi que des effets des variations de température et des conditions atmosphériques. Un isolement sonore suffisant, compte tenu de leur destination, doit être assuré aux pièces de l'habitation, conformément au Code de l'Environnement.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Architecture précisera, en tant que de besoin, les conditions dans lesquelles, les constructions avec les matériaux dits « traditionnels » pourront être autorisées.

Article R 263.

Les parcelles de terrain devront, pour être admises à recevoir une construction, satisfaire aux conditions énumérées ci-après :

- disposer d'une façade d'au moins dix mètres sur cette voie, lorsque le terrain est attenant à une voie publique ;
- être de forme et dimensions convenables pour qu'ils soit possible d'y inscrire, après retranchement des marges d'isolement ou de reculement pouvant être réglementairement prévues aux plans, un quadrilatère d'une superficie de soixante dix mètres carrés au moins et dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins sept mètres ;
- ne pas comporter de lignes séparatives latérales de fonds faisant moins de dix mètres de longueur à partir de l'alignement ;
- avoir une superficie au moins égale à celle exigée par les plans pour la zone où se trouve la parcelle considérée.

Article R 264.

Les caves ne pourront servir à l'habitation ni de jour ni de nuit. Elles devront être convenablement ventilées dans les conditions fixées par les instructions techniques du Ministère chargé de l'Urbanisme ou par les plans. Le sol et les parois devront être rendus imperméables.

L'écoulement des eaux devra être assuré et toutes les précautions prises en vue d'empêcher leur stagnation.

La hauteur libre sous solive ne devra pas être inférieure à 2,10 m. Toutes les portes ou trappes de communication directe entre les caves et les pièces d'habitation sont interdites.

Article R 265.

Les pièces en sous-sol destinées à l'usage notamment de buanderie, cuisine des maisons d'habitation particulière doivent émerger au dessus du sol du tiers au moins de leur hauteur, être suffisamment ventilées et éclairées, et défendues contre l'humidité.

La hauteur minimale du plancher au plafond est de 2,50 m.

Article R 266.

Dans toute construction notamment à usage d'habitation, bureau, atelier, le sol du rez-de-chaussée devra être séparé des caves ou terre pleins par une couche isolante de quinze centimètres minimum en contre haut du point le plus élevé du sol autour de l'immeuble à l'exception du sol des magasins, boutiques qui pourra être à cinq centimètres au dessus du trottoir.

S'il n'existe pas de cave, le rez-de-chaussée sera séparé du sol par un massif de maçonnerie ou de sable recouvert d'une forme en béton de ciment d'au moins six centimètres, ou mortier de ciment de deux centimètres sur maçonnerie et située au moins à quinze centimètres au dessus du niveau du sol défini comme plus haut.

L'usage des planchers en bois, posés directement sur le sol est interdit.

Article R 267.

- 1) Pour les locaux à usage d'habitation, la hauteur minimum des pièces entre le plancher et le plafond est 2,80 m. Lorsque les études de ventilation montreront une recherche particulière et garantissant une parfaite ventilation transversale, ce minimum pourra être abaissé à 2,50 m.
- 2) Pour les cuisines, salles d'eau, la hauteur minimum est de 2,40 m ;
- 3) Pour les buanderies, garages et dépendances installés au rez-de-chaussée ou soubassement de plein pied, la hauteur minimum est de 2,40 m ;
- 4) Pour les boutiques et magasins à rez-de-chaussée la hauteur minimum est de 3,50 m ; la hauteur minimum du rez-de-chaussée sur les voies à portiques est égale à celles des hauteurs imposées des portiques dans le cas où il est impossible d'y incorporer une mezzanine ou soupente ;
- 5) Dans le cas d'immeubles entièrement climatisés, la hauteur minimum des pièces entre le plancher et le plafond sera de :
 - 2,80 m au rez-de-chaussée ;
 - 2,50 m aux étages.

Toutefois, ces hauteurs ne seront admises que si le dossier de demande d'autorisation de construire comporte l'étude complète d'une installation de climatisation générale et permanente, et non d'appareils individuels. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après constatation de la bonne marche de l'installation.

Article R 268.

Les boutiques et magasins auront une surface minimum de 12 mètres carrés. Les boutiques dans lesquelles, seront vendus et conservés des produits alimentaires tels que poissons frais, volailles, gibier, fromage, boucherie, charcuterie, ainsi que les drogueries doivent être disposées de telle sorte que l'air y soit constamment renouvelé.

Le sol sera aménagé de manière à permettre de fréquents lavages et à diriger les eaux de lavage vers un orifice muni d'un siphon de cour conduisant les eaux par une canalisation souterraine à l'égout.

La plus petite dimension admise pour les boutiques ne pourra être inférieure à la hauteur sous plafond soit 3,50 m.

En aucun cas ces boutiques et magasins ne peuvent servir à l'habitation. Les arrière-boutiques doivent présenter les mêmes caractéristiques que les pièces habitables en ce qui concerne la surface et l'éclairage, faute de quoi l'interdiction de les utiliser autrement que comme entrepôts ou réserves est absolue.

Article R 269.

Quand une boutique sera recoupée dans sa hauteur par un plancher intermédiaire formant ainsi une dépendance utilisable pour le commerce, cette dépendance ne sera pas comptée comme étage dans l'ensemble de l'immeuble, si elle satisfait aux conditions suivantes :

- 1) elle devra être seulement accessible à l'intérieur de la boutique ;
- 2) elle n'occupera comme surface que la moitié au maximum de la superficie de la boutique ;
- 3) elle devra avoir un minimum de 2,25 m de hauteur sous plafond et ne pas être utilisée comme habitation.

Les souppentes ne sont autorisées que pour les boutiques ayant au minimum 5,25 m de hauteur sous plafond.

Article R 270.

Tout local d'habitation permanent doit avoir au minimum douze mètres carrés de surface et comprendre au moins une fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre et dont le débouché ne peut jamais être inférieur au 1/6 de la surface de la chambre.

Les pièces dites salles communes ou de séjour auront 15 m² de surface minimum.

Les appartements de trois pièces et plus peuvent comporter une pièce de 9m² de surface minimum.

Les cuisines doivent avoir une surface de 6 m² au minimum et être éclairées et aérées par une ouverture d'une superficie égale ou supérieure au 1/6 au minimum de la surface du plancher avec minimum de 1m² s'ouvrant directement à l'air libre. Le sol des cuisines sera en matériaux imperméables ; elles seront pourvues d'un conduit indépendant de la ventilation d'une surface minimum de 4 m², d'un évier siphonné, et d'un robinet d'eau potable là où il y aura adduction d'eau.

Dans les appartements constitués par une seule pièce et dits studios ou garçonnières, la cuisine pourra avoir 4 m² de surface minimum et une ouverture au moins égale à 1 m² minimum.

Les cuisines destinées aux hôtels ou aux restaurants auront une surface minimum de 18 m².

La plus petite dimension des pièces habitables ne pourra être inférieure à la hauteur.

Article R 271.

Sous réserve des dispositions de l'article R 273, les salles d'eau auront une surface d'eau moins 4m² et seront éclairées et aérées par une ouverture d'au moins 80 m² ouvrant directement à l'air

libre. Le sol sera en matériaux imperméables, les murs et plafonds seront peints avec une peinture résistant aux buées.

Les salles de douches pourront avoir une largeur minimum de 0,80 m et une longueur minimum de 1,40 m : elles seront ventilées soit directement soit par des gaines de ventilation ou des cheminées d'aération.

Article R 272.

Sous réserve des dispositions de l'article R 273, tout cabinet d'aisance doit être installé dans un local aéré et éclairé directement par une ouverture d'au moins 10 dm² en contact direct avec l'air extérieur.

La porte d'entrée ne peut s'ouvrir ni dans une cuisine ni dans aucune pièce d'habitation. Les cuvettes des water-closets et urinoirs doivent être en parfait état d'imperméabilité et raccordées au tuyau de descente par un siphon hydraulique formant une occlusion permanente.

Les conduites des W.C doit être muni d'un tuyau de ventilation étanche de 5 cm au moins de diamètre intérieur, prolongé jusqu'à un mètre au dessus du point le plus élevé du bâtiment et des bâtiments voisins, et éloigné des réservoirs d'eau potable d'au moins 1,00 mètre.

Le tuyau de ventilation sera recouvert à son orifice supérieur d'un grillage métallique inoxydable, à mailles assez fines pour interdire le passage aux mouches et aux moustiques. Les chutes desservant des cabinets d'aisance seront entièrement distinctes des descentes pour les eaux ménagères.

Dans les appartements constitués par une seule pièce, dits studios ou garçonnières, ainsi que dans les hôtels, le W.C pourra être installé dans la salle d'eau, à la condition que cette dernière soit éclairée en jour directs.

Article R 273.

Dans le cas où les salles de bain, salles d'eau, W.C n'ont pas un éclairage direct ni de ventilation directe, ces locaux peuvent être ventilés par des gaines de ventilation. Ces dernières auront une section minimum de 0,80 m x 1,00 m, elles seront visitables et revêtues intérieurement en matériaux lavables, en outre, elles comporteront obligatoirement un appel d'air frais dans leur point bas.

Article R 274.

Tout local d'habitation sous toiture doit comporter une isolation thermique. Les combles seront ventilés par des chatières, lucarnes ou œil de bœuf, d'une superficie totale au moins égale au cinquantième (1/50) de la surface couverte.

Article R 275.

On entend par cours intérieures des immeubles, les surfaces non couvertes entourées par des parois sur plus des trois quart du périmètre de ces cours.

On distingue dans les cours intérieures : les patios et les courettes.

- On entend par patio, la cour intérieure d'un immeuble à rez-de-chaussée ou à un niveau ou du dernier étage d'un immeuble à plusieurs niveaux. Sur le patio pourront s'ouvrir et prendre jour, les pièces pouvant servir d'habitation soit de jour, soit de nuit. La surface minimale d'un patio est de 9 m² dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins 3 m, les parois qui entourent le patio ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 7 m.

- On entend par courette, la cour intérieure d'un immeuble à plusieurs niveaux dont la hauteur maximum des parois qui entourent la courette ne dépasse pas 20 m. La surface minimale d'une courette est de 20 m² dont la plus petite des largeurs moyennes mesure au moins 4 m. Sur la courette ne pourront s'ouvrir que les pièces de service telles que toilette, salle d'eau, cabinet d'aisance, cuisine, hall d'entrée.

Article R 276.

Les escaliers qui desservent plus de deux étages doivent être éclairés et ventilés au moyen de fenêtres s'ouvrant directement à l'air libre. Ils peuvent être éclairés soit en second jours sous galeries convenablement ventilées aux deux derniers étages, par le haut au moyen de lanterneaux assurant une ventilation efficace.

Aucune pièce d'habitation ne peut prendre jour sur un escalier.

L'embranchement d'escalier principal d'un immeuble ne peut être inférieur à 1,20 m pour les immeubles de plus de deux étages et celui des escaliers de services à 0,80 m, la largeur d'un escalier doit être fonction du nombre de personnes à évacuer dans le moindre temps en cas de sinistre.

Dans le cas d'immeubles desservis uniquement par des ascenseurs et monte charges, le ou les escaliers de service ou de secours obligatoire auront un emmarchement minimum de 1,00 m.

Le revêtement intérieur doit être établi de manière à pouvoir être maintenu en état constant de propreté.

Tous les couloirs ou escaliers donnant accès aux caves soit à partir du rez-de-chaussée, soit au sous-sol, doivent être munis de portes maintenues fermées.

Article R 277.

Les immeubles comportant plus de cinq (05) niveaux devront comporter un ascenseur par groupe d'escaliers principaux. L'installation devra être conforme aux prescriptions des normes applicables, notamment en matière de sécurité.

Article R 278.

Aucun conduit de fumée, échappement de vapeur ou de gaz ne peut déboucher sur la voie publique ou quelque niveau que ce soit dans les cours. Ils devront dépasser d'au moins 1 mètre la partie la plus élevée de tout bâtiment situé dans un rayon de 10 mètres.

Pour le cas où l'évacuation des fumées porterait un gêne aux occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins, un dispositif spécial conforme aux dispositions du Code de l'Environnement doit être mis en place pour supprimer ces inconvénients (fumoir).

Article R 279.

Les conduits de fumées ne doivent avoir aucune communication entre eux, ils seront constitués par des éléments de ciment, briques, terre cuite parfaitement étanches.

Les cheminées doivent être construites de manière à éviter les dangers d'incendie et permettre les ramonages.

On ne peut adosser ni manteau de cheminée, ni tuyau de cheminée contre des cloisons dans lesquelles il entre du bois. Tout conduit de fumée doit avoir au moins une section de 4 m².

La direction des tuyaux ne doit jamais former avec la verticale un angle de plus de trente degrés. Il est interdit d'incorporer des conduits ou des foyers de fumée dans les murs en moellons ayant moins de 0,40 m d'épaisseur.

Les cheminées de cuisines et de tous les locaux destinés à l'exercice de professions dans lesquelles on fait usage de feu doivent être pourvues de hottes ou de manteaux.

Article R 280.

Les tuyaux des cheminées de boulangerie auront au moins en section horizontale, une surface de 30 cm². Ils s'élèveront à 2 mètres au moins au dessus du faite le plus élevé compris dans le périmètre de 10 mètres de rayon. Ils seront munis dans la partie inférieure d'une soupape ou d'un registre en tôle destiné à intercepter le passage de l'air en cas d'incendie. Ils seront isolés au minimum de 0,15 m de toute paroi des immeubles voisins. En cas de nuisance pour le voisinage imposer toute mesure de nature à la faire cesser.

Article R 281.

Les immeubles comportant plus d'un étage au dessus du rez-de-chaussée devront obligatoirement comporter :

- 1) à l'usage exclusif du service des postes et télécommunications, une ou plusieurs gaines de 0,30 m de large sur 0,15 m de profondeur, pour les colonnes montantes téléphoniques. Cette gaine sera accessible à tous les étages par des panneaux démontables. A défaut de gaine, les architectes, entrepreneurs ou propriétaires devront faire poser sur toute la hauteur de la construction un tuyau d'acier de section variable suivant l'importance de l'immeuble, interrompu à tous les étages sur une hauteur suffisante pour permettre la pose d'organes de coupures et la construction de lignes individuelles. Dans le cas d'immeuble très importants, il sera nécessaire de prévoir plusieurs gaines ;
- 2) à l'usage de la compagnie concessionnaire de la distribution d'électricité :
 - une gaine destinée aux canalisations de distribution d'énergie électrique, de dimensions appropriées au nombre de logements desservis et conforme aux normes adoptées par le concessionnaire. Cette gaine sera accessible à tous les étages par des panneaux démontables ;
 - des emplacements pour compteurs d'énergie accessibles en l'absence du propriétaire ou locataire ;
- 3) à l'usage des services de protection contre l'incendie, une ou plusieurs gaines de dimension pour la sécurité incendie.

Article R 282.

Les gaines d'évacuation des ordures ménagères seront faites en fonte en grés vernissé ou autres matériaux à parois lisses et devront être insonorisées et ventilées dans leur partie haute. Elles devront comporter à la partie inférieure un local à poubelles suffisamment ventilé et garanti contre l'accès des mouches, des moustiques et des rats.

Article R 283.

Les locaux à usage de bureaux et à usage industriel ou commercial, devront répondre, en outre, aux spécifications du Code du Travail, du Code de l'Environnement et leurs textes d'application en matière d'hygiène et de sécurité.

Article R 284.

Les locaux destinés aux animaux devront répondre aux spécifications techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé des Ressources animales.

CHAPITRE VII. - REGLES SANITAIRES

Article R 285.

Toutes les parties des constructions habitées ou non, notamment les toitures, les terrasses, chenaux, cours de passage, dépendances doivent présenter des dispositions de nature à assurer l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales ou des eaux d'infiltration.

Les eaux de lavage des pièces, vérandas et terrasse ainsi que celles d'arrosage des fleurs situées en bordure, ne pourront être évacuées sur la voie publique et seront considérées comme eaux ménagères. L'évacuation des eaux de pluie par les siphons de cours raccordés aux réseaux intérieurs d'eaux usées est interdite. Article R 286. Les immeubles construits à moins de 60 mètres des rues parcourues par des canalisations d'eau potable, seront reliés à celles-ci par un branchement spécial. Chaque logement individualisé, d'une ou plusieurs pièces, devra être pourvu d'un poste d'eau.

Toutefois, les plans pourront se borner à imposer dans les zones d'habitat économique, la réalisation des postes d'eaux communs à un groupe d'habitation aux frais des propriétaires.

Article R 287.

Les réservoirs et les citernes auront leurs parois étanches et formées de matériaux qui pourront causer l'altération des eaux. L'utilisation du bois sera prohibée. Les réservoirs en fer seront traités par tous procédés susceptibles d'empêcher la corrosion du fer.

Les réservoirs enterrés ou partiellement enterrés ne pourront être distants de moins de 5 mètres des écuries, dépôts de fumier ou d'immondices, water-closets ; les bassins d'ornement ne seront autorisés qu'avec un système de vidange et de trop plein siphonné relié à l'égout s'il y a lieu.

Ils seront tenus en état constant de propreté et désinfectés. Leur suppression pourra être prescrite par le service d'hygiène. Les puits et citernes interdits à titre définitif seront comblés jusqu'au niveau du sol.

Tous les orifices de ventilation ou de puisage des puits, citernes ou réservoirs devront être minis de grillage moustiquaire.

Les bassins et réservoirs à air libre, lavoirs, abreuvoirs et récipients destinés à l'arrosage, devront être munis d'un radier d'écoulement avec une déclivité permettant l'évacuation complète de l'eau sans stagnation extérieure persistante ni écoulement sur la rue.

Article R 288.

Les puits restent soumis à la législation et à la réglementation particulière édictée en la matière, notamment par le Code de l'Hygiène.

Article R 289.

Les ouvrages destinés à recevoir les matières usées avec ou sans mélange d'eaux ménagères ou tout autre liquide, tels que notamment : égouts, fosses auront leurs revêtements intérieurs lisses et imperméables et seront hermétiquement fermés.

Les immeubles construits à proximité des canalisations d'eaux vannes y seront reliés par des conduites convenablement établies si la longueur de raccordement n'excède pas 60 mètres.

Les autres immeubles devront être pourvus d'installations devant satisfaire aux prescriptions de l'article R 290 ci-après.

Dans le délai d'un an qui suivra la mise en service de collecteurs d'égouts, les propriétaires seront tenus d'y relier les immeubles qui en seront éloignés de 60 mètres, soit par suppression de la fosse septique, soit par branchement de l'effluent sur l'égout.

Passé ce délai, les ouvrages provisoirement, tolérés, fosses, tinettes seront absolument interdits.

Article R 290.

Il doit y avoir au moins deux cabinets d'aisance par immeuble ou villa, sauf en ce qui concerne les habitations économiques.

Si l'immeuble contient plusieurs studios ou logements distincts, chaque studio ou logement doit avoir un cabinet d'aisance. En outre, il doit y avoir un W.C pour le personnel par groupe de six (06) logements maximum.

Dans le cas des pièces habitables louées isolément ou par groupe de deux (02), il doit y avoir un cabinet d'aisance par six (06) pièces habitables. Les locaux à usage de magasins ou de bureaux, situés au rez-de-chaussée, doivent avoir des W.C dans leurs annexes ou dans les cours où ils ont accès directement à raison de deux (02) W.C pour 150 m².

Les locaux où se réunissent un grand nombre de personnes (cafés, brasseries, restaurants) seront pourvus de W.C et urinoirs remplissant les conditions d'aération prévues pour les habitations. Ils doivent être précédés d'un sas les isolants des salles de consommation. Le nombre de ces installations sera fixé par les prescriptions techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé de la Santé.

Article R 291.

Tout cabinet d'aisance sera installé dans un local aéré et éclairé directement.

Il devra comporter un poste d'eau et un dispositif d'écoulement et satisfaire pour le surplus aux prescriptions techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé de la Santé. Article R 292.

Les évacuations des postes d'eau, éviers, baignoires et douches placées dans les immeubles seront obligatoirement raccordées aux conduites d'égouts par les tuyauteries ayant un diamètre intérieur minimum de 25 m/m pour les lavabos, postes et bidets ; 30 m/m pour les douches et baignoires, 35 m/m pour les éviers avec interposition de siphons. Les trop pleins devront comporter les mêmes dispositions d'occlusion hydraulique.

Les siphons dits « à cloche » seront absolument proscrits à l'intérieur des locaux. Ils pourront être utilisés pour les postes d'eau établis à l'extérieur.

Article R 293.

Les installations sanitaires pourront comporter des vidoirs à la condition qu'ils soient traités comme des W.C avec siège à l'anglaise (chasse et siphon).

Ces appareils ne pourront recevoir que des eaux ménagères à l'exclusion de matières fécales. Ils ne devront en aucun cas se déverser dans les fosses septiques.

Article R 294.

Les fosses d'aisance et les fosses septiques installées dans les parties des villes non pourvues d'égouts publics, devront respecter la réglementation suivante.

Il est interdit de mettre en service des fosses d'aisance, des fosses septiques ou tous autres appareils reposant sur les principes de solubilisation et de désintégration des matières

excrémentielles par voie biologique, si ces appareils ne sont pas pourvus de dispositifs d'épurement capables de produire des effluents imputrescibles et inodores.

Les fosses d'aisance étanches peuvent être installées dans toutes les parties des villes non pourvues d'égouts publics.

Les fosses d'aisance et les fosses sceptiques devront être conformes aux prescriptions techniques édictées par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé de la Santé.

Seront comblées à première vidange après avoir été vidées, curées et désinfectées, toutes les fosses ne répondant pas aux conditions imposées ci-dessus et notamment les fosses :

- 1) sans communication avec l'air extérieur (ventilations) ;
- 2) sans ouverture d'extraction réglementaire ;
- 3) établies en cave ou seconde cave et dont le vidange se fera par des soupiraux ou tuyaux ;
- 4) qui comporteront des saillies de maçonnerie ;
- 5) non étanches ;
- 6) établies sans contre-mur contre un mur mitoyen ;
- 7) établies à petite distance des puits (10 mètres minimum) ;
- 8) supprimées par suite du branchement ultérieur à l'égout ;
- 9) raccordées au réseau d'égout.

Les matériaux infectés provenant de réparation ou de construction de fosses d'aisance seront enlevés immédiatement. En aucun cas, ces fosses étanches ne recevront directement les eaux et matières des cabinets d'aisance.

Article R 295.

Les raccordements au réseau de la ville, des installations sanitaires régulièrement autorisées et acceptées, seront exécutés conformément au cahier des charges de la société gérante ou concessionnaire.

Article R 296.

Toute réparation d'une partie d'un branchement particulier comprise dans les limites de la voie publique sera assurée dans les conditions fixées par le cahier des charges de la société gérante ou concessionnaire.

Article R 297.

Lorsqu'un collecteur d'égout appartenant au réseau de la ville aura une partie de son parcours compris dans les limites d'une propriété privée, il résultera de sa situation une servitude publique.

Le propriétaire du terrain, dans ce cas, établira un branchement particulier jusqu'à une distance horizontale d'au moins un mètre du collecteur. Il lui est interdit de mettre à nu le collecteur et de s'y raccorder directement.

Le propriétaire ne pourra s'opposer à l'exécution par la société concessionnaire de tous travaux se rapportant au collecteur situé sur son terrain, mais il sera en droit de réclamer la réparation des dommages anormaux qui pourront résulter de l'exécution des travaux.

En cas de d'empiètement sur un collecteur d'égout déjà existant, obligation est faite au propriétaire de se conformer notamment aux servitudes des canalisations d'assainissement, à défaut, l'autorité compétente peut ordonner, après sommaire, la remise en état des lieux aux frais de l'intéressé.

Article R 298.

Il est interdit d'apporter une modification aux installations autorisées, sans le dépôt préalable d'une soumission et des plans de modifications projetées.

Article R 299.

Il est interdit d'introduire dans les égouts des corps solides, ordures, d'y écouler des eaux chaudes dont la température sera supérieure à 45 à leur arrivée dans les collecteurs ou des eaux avides, résidus de fabrication ; d'y déverser des matières, qu'elles soient susceptibles de causer des dégradations quelconques ou collecteur et aux ouvrages accessoires ou d'y donner naissance à des gaz incommodes, dangereux, inflammables.

Les propriétaires seront directement responsables envers l'administration ou la société concessionnaire et envers les tiers de tous les dommages auxquels pourraient donner lieu soit les appareils de vidange, soit l'écoulement des liquides en provenant.

Ils seront responsables des obstructions qui pourraient se produire dans les égouts du fait des occupants de leur immeuble.

Article R 300.

Le personnel de l'administration spécialement habilité à cet effet, pourra, après préavis de 24 heures au moins, se présenter dans les maisons, mêmes habitées, en justifiant de leur qualité et effectuer les investigations strictement nécessaires pour contrôler l'observation des règlements relatifs aux installations sanitaires. Ces agents devront être porteurs d'une carte professionnelle dont la production pourra être exigée par l'occupant de l'immeuble.

**SOUS TITRE III. - AUTORISATION DE CONSTRUIRE A TITRE
TEMPORAIRE,
AUTORISATION DE DEMOLIR, CERTIFICAT DE DEMOLITION**

Article R 301. - Autorisation de construire à titre temporaire

L'autorisation de construire à titre temporaire peut être délivrée sur des terrains qui doivent faire l'objet d'occupation provisoire ou comporter des installations légères aux termes des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'autorisation de construire à titre temporaire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire, un état descriptif des lieux.

Cette autorisation peut fixer également un délai à l'expiration duquel le requérant doit procéder à la remise en état des lieux dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ou le titre portant droit d'occupation du terrain.

L'autorisation de construire à titre temporaire est instruite et délivrée dans les formes prévues par le sous-titre I du présent Code.

Article R 302. - Autorisation de démolir

Le permis de démolir est un acte administratif, par lequel l'autorité compétente autorise la démolition d'une construction.

Comme le permis de construire, cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et des communes comme aux personnes privées, qui désirent procéder à la démolition d'une construction.

Le permis de démolir est exigé sur le territoire des communes, comme dans celui des agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Le dossier de demande de permis de démolir comprend :

- la demande de permis de démolir signée par la personne qui entreprend la démolition ou par son mandataire ;
- le titre de propriété ;
- le plan de situation ;
- le plan d'état des lieux ;
- la note indiquant l'utilisation actuelle de la construction à démolir, sa surface et les motifs de la démolition.

Article R 303. - Certificat de démolition

Le certificat de démolition est l'acte par lequel l'autorité compétente constate l'exécution des travaux ayant fait l'objet du permis de démolir.

SOUS-TITRE IV. - PRESCRIPTIONS SPECIALES IMPOSEES AUX ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC, AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR, AUX ETABLISSEMENTS A CARACTERE INDUSTRIEL ET AUX ETABLISSEMENTS CLASSES

CHAPITRE PREMIER. - ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

SECTION I. - DISPOSITIONS GENERALES

Article R 304.

Le présent chapitre a pour objet d'assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public. Les conditions imposées dépendent du nombre de personnes admises dans l'établissement, de la nature de son exploitation, de ses dimensions, de son installation et du mode de construction des bâtiments.

Elles font l'objet d'un règlement de sécurité établi par l'arrête n°5945 du 14 mai 1969 instituant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de paniques dans les établissements recevant du public.

Ce règlement comprend des dispositions générales communes et des dispositions particulières propres à chaque type d'établissement.

Les mesures prescrites sont applicables, sous réserves des dispositions formulées à la section III, à tous les établissements dans lesquels l'effectif public, tel que défini aux articles R 305 et R 306 ci-après, atteint le chiffre indiqué pour chaque type d'exploitation par le règlement y afférent.

Article R 305.

Pour l'application du présent chapitre, sont considérés comme établissements recevant du public, tous ceux dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

Sont considérés comme faisant partie du public, toutes personnes admises dans l'établissement en plus du personnel, à quelque titre que ce soit, notamment les spectateurs, acheteurs, consommateurs, clients, voyageurs, malades, visiteurs, élèves ou étudiants, sportifs, etc.

Article R 306.

L'effectif du public est déterminé, suivant le cas, d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l'établissement ou, par l'ensemble des indications fournies par ces divers éléments.

Les règles à appliquer sont celles du règlement de sécurité.

Article R 307.

Pour l'application des règles de sécurité édictées, l'effectif du public doit être majoré de celui du personnel qui n'occupe pas de locaux indépendants, mais qui cependant possède leurs propres dégagements.

SECTION II. - CLASSEMENT DES ETABLISSEMENTS SOUMIS A LA REGLEMENTATION

Article R 308.

Les établissements assujettis au présent chapitre sont répartis, selon la nature de leur exploitation, en types soumis chacun aux dispositions générales et communes et aux dispositions particulières qui lui sont propres.

Ces établissements sont d'autre part, quel que soit leur type, classés en quatre catégories, d'après l'effectif total des personnes reçues en additionnant l'effectif du public et celui du personnel.

- 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 51 à 300 personnes.

Article R 309.

Les établissements recevant du public ne figurant pas dans un des types mentionnés restent, néanmoins, assujettis aux prescriptions du présent chapitre.

Les mesures de sécurité à y appliquer seront déterminées par le représentant de l'Etat au niveau de la région en prenant comme directives, celles imposées aux types d'établissements dont la nature d'exploitation se rapproche le plus de celle considérée, après avis de la commission régionale de la protection civile.

Ces établissements peuvent faire, en tant que de besoin, l'objet d'un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Protection civile et du Ministre chargé de l'Urbanisme et être classés à une cinquième catégorie.

Article R 310.

La réparation en types d'établissements prévus à l'article R 308 ne s'oppose pas à l'existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou similaires ne répondant pas individuellement aux conditions d'implantation et d'isolement prescrites au règlement de sécurité. Toutefois, un tel groupement ne doit être autorisé que si les exploitations sont placées sous la responsabilité d'une personne unique en ce qui concerne les demandes d'autorisation de construire et l'observation des conditions de sécurité tant pour l'ensemble des exploitations que pour chacune d'elles.

Un tel groupement doit faire l'objet d'un examen spécial de la commission régionale de la protection civile qui, selon la catégorie, le type et la situation de chacune des exploitations composant le groupement, doit déterminer les dangers que présente pour le public l'ensemble de l'établissement et proposer au représentant de l'Etat les mesures de sécurité jugées nécessaires.

Tout changement de structure dans la direction ou l'affectation qu'il s'agisse ou non d'un démembrement de l'exploitation, doit faire l'objet d'une déclaration au représentant de l'Etat au niveau de la région qui imposera, après l'avis de la commission régionale de la protection civile, les mesures complémentaires rendues éventuellement nécessaires par les modifications résultant de cette nouvelle situation.

Article 311.

Les locaux dépendant des établissements visés par le présent Code et soumis à une réglementation particulière restent assujettis à ladite réglementation en même temps qu'aux dispositions du présent chapitre.

SECTION III. - CONDITIONS D'APPLICATION

Article R 312.

Les présentes dispositions ainsi que le règlement de sécurité sont applicables à tous les établissements ou locaux à construire, aux aménagements à effectuer dans les bâtiments existants ou aux modifications à apporter aux exploitations déjà autorisées. Dans ce dernier cas, l'application des prescriptions édictées sera exigée dans les parties modifiées et, éventuellement, dans les autres parties de l'établissement intéressées par ces modifications. Article R 313. Certains établissements peuvent, en raison de leurs dispositions particulières, donner lieu à des prescriptions spéciales ou exceptionnelles, de même, des mesures d'exception peuvent être imposées, selon le cas, pour assurer la sécurité du public, du personnel et du voisinage.

Ces mesures spéciales ou exceptionnelles peuvent viser soit un établissement déterminé, soit un type ou une catégorie d'établissement. Elles sont prescrites par le représentant de l'Etat au niveau de la région après avis de la commission régionale de la protection civile.

Des dérogations exceptionnelles au règlement de sécurité peuvent être accordées pour des manifestations temporaires dans les formes prévues au paragraphe précédent. Toutefois, si l'effectif du public est supérieur à 3 000, la commission supérieure de la protection civile doit être consultée.

Dans tous les cas, des mesures compensatoires pourront être imposées.

SECTION IV. - DELIVRANCE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Article R 314.

Le respect de la présente réglementation est sanctionné par l'autorisation de construire conformément aux dispositions du présent Code qui ne peut être délivrée qu'après consultation des services compétents en matière de protection civile.

Article 315.

La demande d'autorisation de construire doit être établie dans la forme prescrite par le sous-titre I ci-dessus.

Les documents joints à la demande doivent comporter, en outre, l'indication de toutes les conditions relatives à la sécurité prévues par le présent sous titre et le règlement de sécurité, notamment en ce qui concerne le mode de construction du gros œuvre et des toitures.

En outre, ces plans ou des plans annexes indiqueront les largeurs de toutes les circulations affectées au public, telles que dégagements, escaliers, sorties. Ils seront accompagnés d'une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs et seront complétés par le plan des installations électriques, les

groupes autonomes de production d'électricité, l'emplacement des compteurs de gaz et le cheminement des canalisations générales d'alimentation, l'emplacement des caractéristiques principales compte tenu de leur encombrement, l'emplacement des gaines d'amenée de l'air frais et d'évacuation de l'air vicié, ainsi que les dispositions afférentes aux moyens particulier de défense et de secours contre l'incendie.

Le règlement de sécurité peut imposer, en outre, des indications propres à chaque type d'établissement.

Lesdits plans, tracés divers et leur présentation seront conformes aux dispositions fixées par le présent Code, ou à défaut par arrêté du Ministre chargé de la Protection civile.

Article R 316.

L'exécution dans les établissements visés par le présent chapitre d'aménagement non soumis à l'autorisation de construire, mais entraînant des modifications des conditions de sécurité telles qu'elles sont définies ci-dessus, ne pourra avoir lieu qu'après avis des services compétents en matière de protection civile.

Ces aménagements ne peuvent commencer qu'après approbation des plans définitifs établis dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article R 309 et aucune modification ne peut être apportée qu'après avoir reçu l'agrément des services compétents en matière de protection civile. Un dossier d'exécution doit être présenté à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation de construire avant le début des travaux.

Article R 317.

Dans tous les cas, les renseignements de détail intéressant les installations électriques, de gaz, d'éclairage, de climatisation et de secours contre l'incendie sont adressés aux services compétents en matière de protection civile dans les délais et conditions fixés par le règlement de sécurité. En l'absence de réponse de ces services à l'expiration du délai d'un mois qui suit le dépôt du dossier complet, le demandeur peut commencer leur réalisation.

SECTION V. - MESURE D'EXECUTION

SOUS-SECTION I. - GENERALITES

Article R 318.

Le représentant de l'Etat au niveau de la région assure, sous sa responsabilité, l'exécution des dispositions du présent chapitre. Article R 319.

Le représentant de l'Etat au niveau de la région peut, par arrêté, pris après avis conforme de la commission régionale de protection civile visée à l'article R 24 :

- 1) prendre pour tous les départements de sa région ou un seul d'entre eux, des règlements d'application du présent titre et du règlement national de sécurité ;
- 2) prescrire, pour un établissement présentant des dangers particuliers, des mesures extrêmes prévues par le règlement.

Article R 320.

Le représentant de l'Etat au niveau de la région fixe par arrêté les circonscriptions et les attributions des commissions auxiliaires de sécurité. Il peut notamment charger chacune d'elles :

- d'effectuer des contrôles ayant pour but de vérifier si les dispositions du règlement de sécurité ou des arrêtés pris en vue de son application sont observés ;
- d'examiner les questions soumises par les représentants de l'Etat au niveau du département, de la région ou les maires ;

- d'étudier certaines catégories d'affaires qui relèvent normalement de la compétence de la commission régionale.

Article R 321.

Sur présentation d'une carte d'identité qui leur est spécialement délivrée, les membres permanents de la commission supérieure de la protection civile ont accès à toute heure dans chaque établissement soumis à la présente réglementation.

Les membres permanents de la commission régionale et les membres de la commission auxiliaire ont accès dans les établissements qu'ils sont appelés à visiter sur présentation d'une carte de commission spéciale délivrée à cet effet par le représentant de l'Etat au niveau de la région.

SOUS-SECTION II. - CONTROLE DES ETABLISSEMENTS

Article R 322.

Au cours de la construction ou des aménagements des établissements, des visites peuvent être faites sur place, par des membres de la commission supérieure, de la commission régionale ou de la commission auxiliaire.

Article R 323.

Avant toute ouverture des établissements au public, il est procédé à une visite de réception soit par la commission régionale de la protection civile ou des membres délégués, soit par la commission auxiliaire ayant procédé à l'étude des dossiers. La commission doit assurer de la concordance des plans et de l'exécution. Elle propose les modifications de détail reconnues nécessaires.

Article R 324.

L'autorisation d'ouverture est donnée par le représentant de l'Etat au niveau de la région, après avis de la commission compétente. Elle est retirée dans les mêmes formes.

Article R 325.

La liste des établissements soumis aux dispositions du présent chapitre est établie et mise à jour chaque année par le représentant de l'Etat au niveau de la région, après avis de la commission régionale de la protection civile. Un exemplaire de la liste est adressé à la Direction chargée de la protection civile.

Article R 326.

Ces établissements doivent faire l'objet, dans les conditions fixées au règlement de sécurité, de visites périodiques de contrôle effectuées soit par un ou plusieurs membres de la commission régionale désignés par le représentant de l'Etat au niveau de la région, soit s'il en existe, par les commissions auxiliaires de sécurité. Ces visites ont pour but notamment :

- de vérifier si les prescriptions du présent chapitre et du règlement de sécurité sont observées et, notamment, si les appareils de secours contre l'incendie, ainsi que les appareils d'éclairage de sécurité, fonctionnent normalement. A cette occasion, des épreuves des moyens de secours sont effectuées par les soins de la direction ;
- de suggérer les améliorations ou modification qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions et à l'aménagement desdits établissements dans le cadre de la présente réglementation ;
- d'étudier dans chaque cas d'espèce, les mesures d'adaptions qu'il y a lieu d'apporter éventuellement aux établissements existants.

Article R 327.

Une visite de contrôle doit être effectuée préalablement à la réouverture de tout établissement assujéti aux prescriptions du présent règlement, ayant été fermé pendant plus de six mois. A cet

effet, le responsable de l'établissement doit notifier au représentant de l'Etat au niveau de la région, un mois à l'avance, son intention de procéder à la réouverture.

Article R 328.

Les dates des visites sont notifiées aux responsables au moins huit jours à l'avance à moins qu'elles n'aient lieu à des dates arrêtées une fois pour toutes d'après un tableau communiqué aux chefs d'établissements. Les responsables sont tenus d'assister à la visite de leur établissement ou de s'y faire représenter par une personne qualifiée. Un exemplaire du procès-verbal est adressé au Ministre chargé de la Protection civile.

Article R 329.

A l'issue de chaque visite, il est dressé un procès verbal.

Le représentant de l'Etat au niveau de la région notifie le résultat de ces visites et ses décisions aux responsables soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article R 330.

Des visites inopinées peuvent être effectuées pendant les heures d'ouverture de l'établissement par des délégués qualifiés des commissions de la protection civile munis des cartes, prévues à l'article R 321. Ces visites ont pour objet de vérifier si les mesures de sécurité édictées par la présente réglementation sont respectées au cours de l'exploitation.

SECTION VI. - DISPOSITIONS DIVERSES

Article R 331.

Dans tout établissement soumis aux prescriptions du présent chapitre, il doit être tenu un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier :

- l'état nominatif du personnel chargé du service de sécurité ;
- les diverses consignes (générales et particulières) établies en cas de sinistre ;
- les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu.

CHAPITRE II. - LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR (I.G.H.)

Article R 332.

Les dispositions relatives notamment à la sécurité, l'emplacement, la hauteur, le classement des immeubles de grande hauteur sont fixées par le présent Code, l'arrêté n°3222 du 30 mars 1976 portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique et le décret n°72-611 du 23 mai 1972 instituant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur.

SECTION I. - DEFINITION ET CLASSIFICATION

Article R 333.

Les dispositions destinées à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur à construire, aux transformations et aménagements à effectuer dans les immeubles existants et aux changements de destination de locaux dans ces immeubles.

Article R 334.

Constitue un immeuble de grande hauteur, pour l'application du présent décret, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable par les engins de services publics de secours et de lutte contre l'incendie :

- à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation tels qu'ils sont définis par le Code de l'Urbanisme ;
- à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles.

L'ensemble des éléments porteurs de l'immeuble, les sous-sols, les parties de l'immeuble inférieures en hauteur, lorsqu'ils ne sont pas isolés du corps du bâtiment défini ci-dessus ou de ces éléments porteurs, font partie intégrante de l'immeuble de grande hauteur.

Article R 335.

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent décret les immeubles de grande hauteur dont la destination implique normalement la présence de moins d'une personne par 100 mètres carrés de surface hors œuvre à chacun des niveaux.

Article R 336.

Les immeubles de grande hauteur sont classés comme suit :

- G.H.A. : Immeubles à usage d'habitation ;
- G.H.O. : Immeubles à usage d'hôtel ;
- G.H.S. : Immeubles à usage de dépôt d'archives ;
- G.H.T. : Immeubles à usage sanitaire ;
- G.H.W. : Immeubles à usage de bureaux ;
- G.H.Z. : Immeubles à usage mixte.

Les Immeubles répondant à plusieurs des cas indiqués ci-dessus, ces immeubles pouvant contenir, en outre, certains autres établissements assujettis ou non au Code de l'Urbanisme dans sa partie réglementaire.

Article R 337.

Un arrêté portant règlement de sécurité est établi conjointement par le Ministre de l'Intérieur et les ministres chargés de l'Urbanisme et de l'Industrie, pris après avis de la Commission technique interministérielle prévue à l'article R7. Cet arrêté fixe pour les diverses classes d'immeubles de grande hauteur les mesures d'application du présent décret qui pourraient être communes à ces diverses classes ou à certaines d'entre elles et les dispositions propres à chacune d'elles.

SECTION II. - EMBLACEMENT, CONDITIONS D'UTILISATION, PRINCIPES DE SECURITE

Article R 338.

La construction d'un immeuble de grande hauteur n'est permise qu'à des emplacements situés à 5 km au plus d'un centre principal des services publics des secours, de lutte contre l'incendie.

Cependant, le représentant de l'Etat dans la région peut autoriser la construction d'un immeuble de grande hauteur à une distance supérieure, après avis de la commission régionale de la protection civile, par un arrêté motivé, compte tenu notamment de la classe de l'immeuble, de la densité d'occupation, des facilités d'accès et circulation, du type de centre de secours, du service de sécurité propre à l'immeuble et des ressources et eau du secteur.

Article R 339.

Les immeubles de grande hauteur ne peuvent contenir, en raison des dangers d'incendie et d'explosion que ces établissements présentent, des établissements classés dans la nomenclature établie en vertu du décret n° 62-297 du 26 juillet 1962.

Il est interdit d'y entreposer ou d'y manipuler des matières inflammables sous réserve des dérogations qui seront précisées par l'arrêté interministériel visé à l'article R 337.

Article R 340.

Ne sont admis dans ces immeubles que des codes d'occupation ou d'utilisation n'impliquant par la présence, dans chaque compartiment d'un nombre de personnes correspondant à une occupation moyenne de plus d'une personne par dix mètres carrés hors œuvre.

Toutefois, l'arrêté interministériel susvisé peut, moyennant l'application de mesures appropriées, autoriser des installations des locaux impliquant une densité supérieure d'occupation.

Article R 341.

Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, la construction des immeubles de grande hauteur doit permettre de respecter les principes de sécurité ci-après :

- 1) pour permettre de vaincre le feu avant qu'il n'ait atteint une dangereuse extension, l'immeuble est divisé en compartiments dont les parois ne doivent pas permettre le passage du feu de l'un à l'autre en moins de deux heures. Les matériaux combustibles se trouvant dans chaque compartiment sont limités dans les conditions fixées par l'arrêté interministériel susvisé ;
- 2) l'évacuation des occupants est assurée au moyen de deux escaliers au moins par compartiment. Cependant, pour les immeubles de classe G.H.W.1, l'arrêté interministériel susvisé précise les conditions auxquelles il pourra être dérogé à cette règle. L'accès des ascenseurs est interdit dans les compartiments atteints ou menacés par l'incendie.
- 3) une ou plusieurs sources autonomes d'électricité destinées, à remédier, le cas échéant, aux défaillances de celle utilisée en service normal. Un système d'alarme efficace ainsi que des moyens de lutte à la disposition des services publics de secours et de lutte contre l'incendie et, s'il y a lieu, à la disposition des occupants ;
- 4) en cas de sinistre dans une partie de l'immeuble, les ascenseurs et monte-charge doivent continuer à fonctionner pour le service des étages et compartiments non concernés par le feu ;
- 5) des dispositions appropriées doivent empêcher le passage des fumées du compartiment sinistré aux autres parties de l'immeuble ;
- 6) les communications d'un compartiment à un autre ou avec les escaliers doivent être assurées par des dispositions étanches aux fumées en positions de fermeture et permettant l'élimination rapide des fumées introduites.

Article R 342.

Les compartiments prévus à l'article R 338 et suivants ont la hauteur d'un niveau, une longueur n'excédant pas 75 mètres et une surface au plus égale à 2500 mètres carrés.

Les compartiments peuvent comprendre deux niveaux si la superficie de chacun est limitée à 1250 mètres carrés et trois niveaux, pour la même superficie, quand l'un d'eux est accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

Les parois de ces compartiments, y compris les dispositions tels que ses portes permettant l'accès aux escaliers et aux ascenseurs et monte-charge et entre compartiments, doivent être coupe-feu de degré deux heures.

SECTION III. - PERMIS DE CONSTRUIRE

Article R 343.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, dans la partie législative, le permis de construire, tant pour la construction d'un immeuble de grande hauteur que pour tous les travaux à exécuter dans ces immeubles et qui nécessitent la délivrance de ce permis, est délivré conformément aux dispositions du Titre II du présent décret, après avis des services compétents en matière de protection civile, par le maire ou le président de la communauté rurale.

Article R 344.

Certains immeubles peuvent, en raison de leurs dispositions particulières, donner lieu à des prescriptions spéciales ou exceptionnelles, soit en aggravation, soit en atténuation des sujétions imposées par la réglementation générale.

Dans ce cas, les sujétions propres à un immeuble déterminé sont prescrites par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, sur avis conforme de la commission technique interministérielle prévue à l'article R 26 pour les immeubles dont la hauteur définie dans les conditions indiquées à l'article 334 du présent décret, est supérieure à 100 mètres, et dans les autres cas, sur avis des services compétents en matière de protection civile.

Article R 345.

Toute modification de destination des locaux situés dans les immeubles de grande hauteur doit être préalablement autorisée par le gouverneur qui prescrit, s'il y a lieu, après avis de la commission régionale de la protection civile, les mesures complémentaires de sécurité nécessaires.

Article R 346.

Les documents fournis à l'appui de la demande du permis de construire doivent indiquer avec précision des dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité.

Les plans doivent donner toutes indications, notamment les dégagements communs et privés, horizontaux et verticaux, la production et la distribution d'électricité, haute et basse tension, l'équipement hydraulique, le conditionnement d'air, la ventilation, le chauffage, l'aménagement des locaux techniques.

En outre, les demandes de permis de construire de l'espèce seront accompagnées d'une notice présentée selon un formulaire établi par le Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article R 347.

L'exécution, dans les immeubles visés par le présent décret des travaux définis par le règlement de sécurité et non soumis au permis de construire, ne pourra avoir lieu qu'après autorisation du gouverneur, donnée sur avis de la commission régionale de la protection civile.

SECTION IV. - OBLIGATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION

Article R 348.

Le propriétaire d'un immeuble de grande hauteur est tenu d'assurer l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu des dispositions du présent chapitre. Il peut désigner un mandataire et un suppléant pour agir en son lieu et place et correspondre avec l'autorité administrative. Il est tenu, en tout état de cause, de désigner un mandataire et un suppléant lorsqu'il ne réside pas lui-même dans la commune siège desdits immeubles.

Lorsque l'immeuble appartient à une société, à plusieurs copropriétaires ou co-indivisaires, ceux-ci désignent pour les représenter un mandataire et son suppléant.

Dans les deux cas qui précèdent, le mandataire ou à défaut le suppléant est considéré comme le seul correspondant de l'autorité administrative.

Le mandataire et son suppléant sont tenus, le cas échéant, personnellement, d'assurer l'exécution des obligations visées ci-dessus.

Article R 349.

Les propriétaires, leurs mandataires ou les suppléants sont tenus de faire procéder dès l'occupation des locaux, puis périodiquement, aux divers contrôles réglementaires prévus aux articles R 352 à R 356, par un organisme agréé par arrêté du Ministre de l'Intérieur.

Article R 350.

L'arrêté interministériel fixe en outre les conditions dans lesquelles les occupants sont tenus de participer à ce service.

Il détermine les classes d'immeubles dans lesquelles les membres du service de sécurité propre à l'immeuble sont entraînés aux manœuvres de sécurité.

Article R 351.

Les propriétaires, les locataires et les occupants des immeubles de grand hauteur ne peuvent apporter aux lieux loués aucune modification en méconnaissance des dispositions du présent décret et de règlements de sécurité.

Ils doivent en outre s'assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l'immeuble n'excède par les limites fixées par ledit règlement.

SECTION V. - MESURES DE CONTROLE

Article R 352.

Dans les conditions fixées au Chapitre 6, Titre I, Livre I du présent Code de l'Urbanisme dans sa partie réglementaire, des membres de la commission régionale de la protection civile peuvent être habilités par le gouvernement à effectuer des visites périodiques ou inopinées, pendant les heures d'ouverture, dans les établissements recevant du public situés dans ces immeubles.

Le propriétaire ou le mandataire ou son suppléant est tenu d'assister aux visites périodiques de contrôle.

A l'issue de ces visites, il est dressé un procès-verbal qui constate notamment :

- l'exécution des prescriptions formulées à l'occasion d'une visite antérieure ;
- éventuellement, les mesures ou injonctions proposées.

Le gouverneur notifie ce procès-verbal au propriétaire ou au mandataire qui dispose d'un délai de quinze jours pour faire connaître ses observations. Passé ce délai, le gouverneur lui notifie les décisions prises.

Article R 353.

De même, des membres de la commission régionale de la protection civile, désignés par le gouverneur, peuvent avoir accès dans les parties communes de tous les immeubles de grande hauteur.

Article R 354.

Les immeubles visés par le présent décret sont inscrits sur une liste établie et tenue à jour par le gouverneur.

Article R 355.

Les propriétaires d'immeubles de grande hauteur doivent, avant l'occupation de ces immeubles, en faire la déclaration au gouverneur en vue de leur inscription au répertoire par les services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

Article R 356.

Il doit être propriétaire ou le mandataire des immeubles visés par le décret, un registre de sécurité sur lequel sont portés les renseignements indispensables au contrôle de la sécurité, en particulier :

- les diverses consignes établies en cas d'incendie ;
- les dates de divers contrôles, ainsi que les observations auxquelles ils ont donné lieu ;
- les dates des exercices de sécurité prévus au règlement de sécurité ;
- le cas échéant, l'état nominatif et hiérarchique des personnes appartenant au service de sécurité de l'immeuble ;
- l'état des moyens mis à la disposition de ce personnel.

Le registre de sécurité est soumis chaque année au visa du gouverneur. Il doit être présenté lors des contrôles administratifs décidés éventuellement par le gouverneur. Il doit en outre, être communiqué à tout fonctionnaire spécialement habilité par le gouverneur.

SECTION VI. - DISPOSITIONS DIVERSES

Article R 357.

Le gouverneur peut ordonner, par décision motivée, la fermeture provisoire des établissements recevant du public exploités dans ces immeubles lorsque lesdits immeubles ne sont pas en conformité avec les dispositions du permis de construire délivré, ou de ceux de ces établissements dont le propriétaire a refusé de procéder aux travaux d'aménagement qui lui ont été imposés, jusqu'à ce que le certificat de conformité ait été obtenu.

Il peut également, en cas d'urgence, ordonner l'évacuation de tout ou partie de l'immeuble si les prescriptions de sécurité ne sont pas respectées.

Article R 358.

Un dossier d'exécution doit être présenté à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation de construire avant le début des travaux.

CHAPITRE III. - ETABLISSEMENTS A CARACTERE INDUSTRIEL

Article R 359.

Les bâtiments à usage industriel devront être édifiés dans les zones réservées à cet effet, par les plans ou schémas d'urbanisme.

Toute construction de bâtiment à usage industriel doit répondre aux spécifications des articles 360 à 365 ci-après.

Article R 360.

Les parcelles devront, pour être admises à recevoir un bâtiment industriel, avoir :

- une superficie minimale de 500 m² pouvant contenir un quadrilatère de 150 m², après retranchement des marges d'isolement ou de recul ;
- une longueur de façade sur rue de 20 m au moins.

La largeur des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives latérales et de fond ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Article R 361.

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 5 mètres. Entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance ne peut être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 10 mètres.

Article R 362.

La surface à construire au sol ne peut dépasser 60 % de la surface totale de la parcelle de terrain sur laquelle la construction doit être édiflée.

Article R 363.

Les cheminées d'usine devront s'élever à 10 mètres au moins au dessus des toitures voisines et dans un rayon de 100 mètres.

Article R 364.

L'autorisation de construire est délivrée dans les formes prescrites par le présent décret, après avis des services chargés de l'industrie, de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la protection civile.

Les documents joints à la demande doivent comporter en outre un descriptif détaillé des travaux, l'indication de toutes les dispositions relatives à la sécurité en ce qui concerne notamment le mode de construction du gros œuvre et des toitures, les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie, les réponses aux spécifications des Codes du Travail et de l'Hygiène et de leurs textes d'application en matière de sécurité et d'hygiène.

Article R 365.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme, de l'Industrie et de la Protection civile, de l'environnement et du travail pourra édicter, en tant que de besoin, les prescriptions particulières propres à certains types d'établissements à caractère industriel.

CHAPITRE IV. - ETABLISSEMENTS CLASSES

Article R 366.

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux établissements classés prévus par le Code de l'Environnement notamment : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations qui présentent ou peuvent présenter des dangers soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la nature et l'environnement en général, soit des inconvénients pour la commodité du voisinage.

Article R 367.

L'autorisation de construire délivrée dans les formes prescrites par le présent code est subordonnée par ailleurs à l'autorisation préalable des services des Ministres chargés des Etablissements classés et de la Protection civile.

Article R 368.

La demande et les documents joints à la demande d'autorisation de construire doivent indiquer en outre la nature de l'établissement et la classe dans laquelle il doit être rangé, une étude d'impact pour les établissements de la première classe visée par le Code de l'Environnement, un descriptif détaillé des travaux, une notice de sécurité, le mode et les conditions d'évacuation, d'utilisation et de traitement des eaux résiduaires ainsi que les déchets, le tracé des égouts existants, la hauteur des cheminées, les moyens de secours contre les effets d'un éventuel sinistre, et toutes dispositions prises pour satisfaire les mesures prévues par la réglementation en vigueur, visée au articles R 198 à R 205 concernant la demande d'autorisation de construire et son instruction.

Un dossier d'exécution doit être présenté à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation de construire avant le début des travaux.

LIVRE III. - ACHEVEMENT DES TRAVAUX, CERTIFICAT DE CONFORMITE, CONTROLE ET SANCTIONS

TITRE I. - DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX, CERTIFICAT DE CONFORMITE, ET CONTROLE

Article R 369.

Le représentant de l'Etat, le maire, le président du conseil rural, les agents assermentés et commissionnés à cet effet par le Ministre chargé de l'Urbanisme peuvent visiter les lotissements et les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel une construction est en cours peut, dans les mêmes conditions, s'assurer que l'alignement et, s'il y a lieu, le nivellement ont été respectés.

Article R 370.

La déclaration attestant la fin des travaux de construction mentionnée à l'article 74 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code, doit être déposée dans le délai de trente jours à dater de l'achèvement des travaux au service de l'urbanisme ayant instruit le dossier ou dans les services du représentant de l'Etat.

La date du dépôt de la demande est constatée par un récépissé ou par un avis de réception postal consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée.

Si les travaux de construction sont réalisés conformément aux dispositions de l'autorisation de construire, le chef de service de l'Urbanisme ayant instruit le dossier délivre le certificat de conformité au nom de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire.

Article R 371.

Le certificat de conformité est délivré dans le délai de dix huit (18) jours à compter de la date de réception de la déclaration d'achèvement des travaux. Une copie est alors adressée au service du Cadastre. Ce délai de dix huit (18) jours calendaires est décomposé conformément à l'annexe n°III au présent décret qui fixe les délais partiels aux différents services administratifs intervenant dans la délivrance du certificat de conformité.

A défaut de notification dans ce délai, le bénéficiaire saisit par lettre recommandée avec avis de réception postal, l'autorité ayant accordé l'autorisation de construire ; copie de cette lettre est adressée au Ministre chargé de l'Urbanisme.

La décision doit lui être notifiée dans le mois de cette saisine. A l'issue de ce dernier délai, si aucune décision n'est intervenue, le certificat de conformité est réputé accordé. Le Ministre chargé de l'Urbanisme ou le représentant de l'Etat délivre une attestation valant certificat de conformité. Le recollement peut être effectué lorsque la déclaration des travaux n'a pas été effectuée dans le délai de trente jours prévu par le présent Code.

Article R 372.

Si le recollement fait apparaître que les travaux n'ont pas été effectués conformément aux dispositions de l'autorisation de construire, l'intéressé est avisé que le certificat de conformité ne pourra lui être accordé et l'autorité compétente peut ordonner les modifications nécessaires.

Article R 373.

Les infractions aux dispositions du présent Code sont constatées et poursuivies dans les conditions fixées par la loi. Elles font l'objet de procès-verbaux dressés par les officiers de police judiciaire ou par tous fonctionnaires ou agents de l'Etat ou des collectivités publiques dûment commissionnés à cet effet. Ils sont assermentés. Le constat de l'infraction est établi par procès-verbal.

Le procès-verbal établi par deux (02) agents assermentés fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Lorsqu'il est établi par un agent assermenté sur le rapport de deux (02) agents non assermentés, il fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Les procès-verbaux des infractions à la police des encombrements sont transmis au procureur de la république et au directeur chargé du désencombrement des voies et espaces publics ainsi qu'à l'autorité territorialement compétente.

TITRE II. - DES SANCTIONS

CHAPITRE I. - CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS IRREGULIERES DU SOL

Article R 374.

Toute personne qui entreprend une construction sans signaler le chantier par un panneau portant indication du numéro et de la date de l'autorisation de construire, ou qui ne peut justifier son autorisation au moment de la visite des agents de constatation, est passible d'une amende conformément à l'article 85 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du Code de l'Urbanisme.

Les sommes recouvrées sont versées dans les caisses du Trésor et réparties conformément à l'article 88 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

Article R 375.

Le service chargé du contrôle et de la surveillance de l'occupation du sol peut procéder à l'interruption des travaux de lotissement ou de construction jusqu'à la présentation par le propriétaire ou son mandataire de l'autorisation de lotir ou de construire. Une sommation d'arrêt des travaux et notifiée à ce dernier. Le service peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de l'interruption des travaux en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier.

Article R 376.

Si les vérifications faites révèlent que les travaux exécutés ne sont pas autorisés ou ne sont pas conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation, il est dressé procès verbal de l'infraction. L'interruption des travaux peut être ordonnée jusqu'au jugement définitif sur les poursuites, par le tribunal compétent.

Article R 377.

Dans le cas où les travaux se poursuivent en violation du jugement du tribunal ou de la sommation du service chargé de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol ordonnant leur interruption, les sanctions prévues aux articles 80 et 85 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code sont applicables.

Article R 378.

Le service chargé de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol comme les comités régionaux et départementaux de surveillance et du contrôle de l'occupation du sol, peuvent procéder, après les formalités d'usage, à la démolition des constructions ci-après ;

- constructions édifiées sur un terrain occupé sans droit ni titre quelle que soit son importance ;
- constructions entreprises sans autorisation si les travaux ne dépassent pas le niveau de mur de clôture ou si le bâtiment ne dépasse pas une hauteur de 2 mètres ;
- constructions de type précaire, genre baraques, cantines, kiosques, etc.

Au cas où une décision de justice, ordonnant la démolition des constructions, n'a pas été exécutée dans les délais imposés, le contrevenant devra rembourser tous les frais engagés, sous forme d'avance, par l'organisme ou la personne qui aura procédé à ladite démolition.

CHAPITRE II. - ENCOMBREMENTS DE LA VOIE ET DES ESPACES PUBLICS

Article R 379.

Les agents ayant en charge la lutte contre les encombrements sont autorisées à faire enlever ou faire disparaître, sans délai ou à l'expiration du délai accordé, les embarras et les nuisances de toute sorte qui se trouvent sur les chemins, les trottoirs, les passages d'eau, les ponts et les cours d'eau, par les personnes qui les ont causés, ou sur leurs refus ou négligence, par toute autre personne qu'ils autorisent à cet effet, aux frais de la personne en défaut.

La personne responsable a le droit de visiter les lieux entre 7 h et 19 h, pour s'assurer que les dispositions du présent règlement sont observées.

La personne responsable peut prendre des photographies ainsi que tout échantillon, qu'elle juge nécessaire afin de s'assurer que les dispositions du présent règlement sont respectées.

Tout occupant des lieux visités est obligé de recevoir la personne mandatée.

Article R 380.

En cas d'empiètement dans l'emprise d'une voie, l'Etat ou la collectivité locale concernée peut procéder à l'enlèvement et au dépôt des matériaux dans un site spécialement aménagé à cet effet ou dans tout autre site où les conditions de préservation de ces matériaux sont réunies.

Dans le cas de biens mis sur le carreau qui ont été déposés sur la voie publique, s'il s'avère nécessaire de louer un bâtiment ou un entrepôt dans le but de préserver les objets, le coût de l'opération comprend les coûts réels de location et la main-d'œuvre nécessaire pour enlever les objets qui empiètent sur la voie publique.

Si la personne qui a causé ces embarras ou nuisances n'est pas connue, ils doivent être enlevés aux frais de la collectivité publique.

Article R 381.

Toute personne physique qui contrevient à une des dispositions prévues aux articles précités commet une infraction et est passible d'amende conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE III. - DISPOSITIONS FINALES

Article R 382.

Est abrogé le décret n°66-1076 du 31 décembre 1966 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Article R 383.

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre d'Etat, Ministre des Forces Armées, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Environnement, des Bassins de Rétenion et des Lacs artificiels, le Ministre d'Etat, Ministre de la Coopération internationale, de l'Aménagement du Territoire, des Transports aériens et des Infrastructures, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Hydraulique, le Ministre d'Etat, Ministre des Mines, l'Industrie, des PME et de la Transformation des Produits agricoles, le Ministre d'Etat, Ministre de la Fonction publique, de l'Emploi, du Travail et des Organisations professionnelles, le Ministre des Télécommunications, des TICS, des Transports terrestres et Transports ferroviaires, le Ministre des Collectivités locales et de la Décentralisation, le Ministre de la Santé et de la Prévention, le Ministre de l'Artisanat, du Tourisme et des Relations avec le Secteur Privé et le Secteur Informel, le Ministre de l'Assainissement et de l'hygiène publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 30 décembre 2009

Abdoulaye WADE.

Par le Président de la République

Le Premier Ministre,
Souleymane Ndéné NDIAYE

Décret n°96-1130 du 27 décembre 1996 portant application de la loi de transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière de gestion et d'utilisation du domaine privé de l'Etat, du domaine public et du domaine national

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution, notamment en ses articles 37 et 65 ;

Vu la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;

Vu la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;

Vu le Code des Collectivités locales notamment en son article 35 ;

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

Vu le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat, en ce qui concerne le domaine privé ;

Vu le décret n° 93-717 du 1er juin 1993 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n° 95-312 16 mars 1995 portant nomination des Ministres, modifié par le décret n° 95-748 du 12 septembre 1995 ; Vu le décret n° 95-315 du 16 mars 1995 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique, entre la présidence de la République, la Primature et les ministères.

Le Conseil d'Etat entendu en sa séance du 19 décembre 1996,

Sur le rapport du Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan ;

DECRETE

Article premier. - Le transfert des compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales prévu par les articles 16 à 27 de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière de gestion et d'utilisation du domaine privé de l'Etat, du domaine public et du domaine national prend effet le 1er janvier 1997.

Article 2. - En application des articles 17 et 18 de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 susvisée, l'Etat peut céder aux collectivités locales tout ou partie de ses biens meubles ou immeubles.

L'acte de cession est dressé par le receveur des domaines après avis de la commission de contrôle des opérations domaniales. Il est approuvé par le gouverneur de région, par dérogation à l'alinéa 3 de l'article 24 du décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le domaine privé.

Article 3. - Les modalités d'affectation et de désaffectation des immeubles nécessaires aux collectivités locales sont déterminées conformément aux dispositions des articles 4 à 7 du présent décret.

Article 4. - La demande d'affectation doit être motivée et comporter l'indication précise de l'utilisation projetée. Elle est accompagnée le cas échéant du programme des travaux de construction et d'aménagement envisagé par la collectivité locale qui demande à bénéficier de l'affectation ainsi que de l'estimation de la dépense qu'entraînera la réalisation de ce programme.

Elle est adressée au Ministre chargé des Domaines et instruite par le Directeur chargé des Domaines qui transmet, accompagnée de son avis, à la commission de contrôle des opérations domaniales.

Article 5. - La remise effective d'un immeuble à la collectivité locale affectataire est constatée par un procès-verbal dressé contradictoirement entre le représentant de cette collectivité locale et le représentant de la Direction chargée des Domaines, ainsi que le cas échéant, le représentant de la collectivité locale précédemment détentrice. La remise au service des domaines d'un immeuble désaffecté est constatée par un procès-verbal établi entre le représentant de la collectivité locale détentrice et le représentant de la Direction chargée des Domaines.

Les projets de modifications relatifs à l'utilisation ou à la gestion d'un immeuble affecté au sein d'une même localité, font l'objet d'une demande qui est instruite comme la demande d'affectation.

Article 6. - La Direction chargée des Domaines assure le contrôle de l'utilisation des immeubles affectés. A cette fin, les agents de cette direction ayant au moins le grade de contrôleur, ont la possibilité de visiter lesdits immeubles pour s'assurer qu'ils sont utilisés conformément aux dispositions des actes d'affectation.

Article 7. - L'affectation, le changement d'affectation et la désaffectation sont prononcés par décret pris sur la proposition du Ministre chargé des Domaines.

Article 8. - En application de l'article 25 de la loi n°96-07 du 22 mars 1996, portant transfert de compétence aux régions, aux communes et aux communautés rurales, le maire reçoit les demandes de parcelles de terrain issues des lotissements régulièrement approuvés et les transmet au receveur des domaines pour instruction.

Les demandes sont examinées par la commission d'attribution prévue par l'article 25 de la loi portant transfert de compétences aux collectivités locales. Cette commission présidée par le maire est composée comme suit :

- le receveur des Domaines;
- le chef de service du Cadastre;
- le chef de service de l'Urbanisme,
- le chef des services techniques communaux;
- un conseiller municipal;
- le ou les délégués du ou des quartiers concernés ou limitrophes.

Les fonctions de rapporteur et de secrétaire de la commission sont remplies par le receveur des domaines.

La commission peut s'adjoindre toute personne qualifiée pour éclairer ses décisions.

Article 9. - Le procès-verbal, établi à l'issue des travaux de la commission, est soumis à l'approbation du préfet. Il donne lieu à l'établissement d'actes dressés par le service chargé des domaines, conformément aux dispositions de l'article 23 du décret d'application du Code du Domaine de l'Etat.

Dans ces actes où la décision de la commission d'attribution doit être mentionnée, l'Etat est représenté par le receveur des domaines du ressort territorial, par dérogation à l'alinéa 2 de l'article 24 du décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat, en ce qui concerne le domaine privé de l'Etat.

Pour être définitif, lesdits actes doivent être approuvés par le gouverneur de région.

Article 10. - En application des articles 20 et 22 de la loi n°96-07 du 22 mars 1996, portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales, le receveur des domaines reçoit et instruit les dossiers de demandes de parcelles de terrain concernant les projets ou opérations sur le domaine public maritime ou le domaine public fluvial, initiés par les personnes physiques, les collectivités locales ou toute autre personne morale.

Le rapport, dressé à cet effet, qui précise les conditions financières et la durée de l'occupation est transmis aux fins de délibérations au conseil régional qui requerra l'avis de la collectivité locale où se situe le projet.

Un arrêté du gouverneur de région approuve les délibérations du conseil régional.

Article 11. - Les projets visés à l'article 27 alinéa 2, de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 précitée, doivent présenter un caractère d'intérêt général et s'inscrire dans le cadre du programme de développement économique et social de la région.

Article 12. - Des arrêtés du Ministre chargé des Domaines précisent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent décret.

Article 13.- Le Ministre de l'Intérieur et le Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 27 décembre 1996

Par le Président de la République,
Abdou DIOUF

Le Premier Ministre,
Habib THIAM

**Décret n°96-1138 du 27 décembre 1996 portant
application
de la loi portant transfert de compétences aux régions,
aux communes et aux communautés rurales
en matière d'urbanisme et d'habitat**

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution, notamment en ses articles 37, 65 et 90;

Vu la loi n°88-05 du 20 juin 1988 portant Code de l'Urbanisme ;

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

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

Vu le décret n°93-717 du 1er juin 1993 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret n°95-312 16 mars 1995 portant nomination des Ministres, modifié par le décret n°95-748 du 12 septembre 1995 ;

Vu le décret n° 95-315 du 16 mars 1995 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique, entre la présidence de la République, la Primature et les ministères ;

Le Conseil d'Etat entendu en sa séance du 20 décembre 1996 ;

Sur le rapport du Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat ;

DECRETE

Article premier. - Le transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'urbanisme et d'habitat, prévu par les articles 50, 51 et 52 de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 susvisée, prend effet à partir du 1^{er} janvier 1997.

Article 2. - Le conseil régional approuve par délibération les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU).

La région soutient, dans le cadre de la solidarité régionale, l'action des communes et des communautés rurales en matière d'urbanisme et d'habitat.

Article 3. - La commune élabore dans le cadre de son ressort territorial :

- le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) ;
- les Plans d'Urbanisme de Détails (PUD) des zones d'extension, d'aménagement concerté de rénovation urbaine et de remembrement.

La commune réalise à l'intérieur du périmètre communal, les lotissements d'extension ou de restructuration.

Le maire délivre, après instruction par le service chargé de l'urbanisme :

- les accords préalables ;
- les permis de construire ;
- les certificats d'urbanisme ;
- les certificats de conformité ;
- les permis de démolir ;
- les permis de coupe et d'abattage d'arbres.

Le maire autorise les installations et travaux divers sur les espaces et les voies publiques relevant de sa compétence.

Article 4. - La communauté rurale élabore pour les agglomérations de son ressort territorial, les termes de référence :

- des plans directeurs d'urbanisme (PDU) ;
- des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) ;
- des plans d'urbanisme de détails (PUD), des zones d'aménagement concerté, de rénovation et de remembrement.

La communauté rurale réalise des lotissements d'extension ou de restructuration.

Le président du conseil rural délivre, après instruction par le service chargé de l'urbanisme :

- les accords préalables ;
- les permis de construire ;
- les certificats d'urbanisme ;
- les certificats de conformité ;
- les permis de démolir.

Article 5. - Le contenu des documents d'urbanisme ci-dessus énumérés et les procédures de leur instruction sont précisés par le Code de l'Urbanisme.

Article 6. - Conformément à l'article 336 du Code des Collectivités Locales, les actes pris par les collectivités locales, en matière d'urbanisme, pour être exécutoires, sont soumis à l'approbation du représentant de l'Etat.

Article 7.- Le Ministre de l'Intérieur, le Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan, le Ministre de la Modernisation de l'Etat et le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 27 décembre 1996

Par le Président de la République
Abdou DIOUF

Le Premier Ministre
Habib THIAM

Loi n°2009-23 du 08 Juillet 2009
(Code de la Construction – Partie législative)

LIVRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE PREMIER : CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

CHAPITRE PREMIER : RÈGLES GÉNÉRALES

SECTION PREMIERE : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS BÂTIMENTS.

Article L premier : La construction est la partie de l'architecture qui concerne l'exécution d'un projet d'ouvrage dans le respect de la stabilité, la solidité et la fiabilité.

Le projet architectural mentionné ci-dessus définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions de bâtiments sont soumises à la surveillance et au contrôle de l'Etat quant aux normes de conception et de réalisation, en complément des aspects de conformité, par rapport aux destinations des sols édictées par le Code de l'Urbanisme notamment par l'intégration de celles –ci dans le cadre des plans régionaux et communaux d'aménagement du territoire.

Article L 2 : Nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit ou apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, aux communes comme aux personnes privées.

Toutefois, pour l'Etat, les services publics, les concessionnaires de services publics et les projets d'utilité publique. Cette autorisation administrative obligatoire est accordée par le ministre chargé de l'Urbanisme. A cet effet, les Maires ou les Présidents du Conseil Rural concernés sont informés.

Les règles générales de construction applicables aux bâtiments, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles d'hygiène et de sécurité jusqu'à la destruction desdits bâtiments ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret.

SECTION II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'HYGIÈNES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS

Article L 3 : Tout système d'évacuation des eaux usées d'origine domestique et des eaux de ruissellement doit être équipé d'un dispositif établi en conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'hygiène.

L'entretien des ouvrages notamment jusqu'à l'amont de la boîte à branchement, s'il en existe, incombe aux propriétaires d'immeubles.

La mise en place d'un dispositif empêchant la remontée des odeurs est obligatoire.

Article L 4 : Nul ne peut élever une habitation, restaurer ou augmenter un bâtiment existant ou encore creuser un puits distant de moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes sans obtenir préalablement une autorisation délivrée par le Maire ou le Président du Conseil Rural.

SECTION III : DISPOSITIONS POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES

Article L 5 : Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments servant :

- l'habitation collective ou destinés à abriter des travailleurs ;
- d'édifices publics destinés à la formation, notamment les locaux scolaires, universitaires ;
- et les établissements sanitaires doivent être conformes aux normes de constructions pour l'accès des personnes handicapées.

Article L 6 : Le permis de construire ne peut être délivré, pour les établissements recevant du public, que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L5 et après avis conforme du Ministre chargé de la Protection Civile.

Article L 7 : Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie la conformité des constructions projetées avec les règles édictées à l'article L 6.

Article L 8 : L'ouverture d'un établissement recevant du public est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité administrative chargée de la protection civile, après le contrôle du respect des dispositions de l'article L 5.

SECTION IV : CARACTÉRISTIQUES ÉNERGÉTIQUES

Article L 9 : Les caractéristiques énergétiques exigées pour la construction de certains ouvrages ou locaux en raison de leur nature sont déterminées par décret.

Article L 10 : Les caractéristiques énergétiques fixées par le décret prévu à l'article L 9 peuvent être rendues applicables aux locaux existants qui font l'objet de travaux donnant lieu à autorisation ou déclaration préalable ou réalisés avec l'aide financière de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un organisme assurant une mission de service public.

SECTION V : CARACTÉRISTIQUES ACOUSTIQUES

Article L 11 : Les contrats ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article L 19.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.

Article L 12 : Des prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques peuvent être imposées aux travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable, ou réalisés avec l'aide de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un organisme assurant une mission de service public, exécutés dans des ouvrages ou locaux existants autres que d'habitation.

SECTION VI : RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS D'OUVRAGE L'ASSISTANCE ARCHITECTURALE

SOUS SECTION 1 – RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTIONS D'OUVRAGE

Article L 13 : Est réputé constructeur au sens du présent Code :

- a) tout architecte, entrepreneur, ingénieur, technicien, bureau d'étude, bureau de contrôle technique ou autre personne intervenant dans la conception, la réalisation ou le contrôle de l'ouvrage et liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ou de service ;
- b) toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission identique à celle prévue par un contrat d'entreprise.

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui en compromettent la solidité et la stabilité.

Cette responsabilité s'étend à toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

Article L 14 : Le mandataire, dont la mission est assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage, encourt une responsabilité contractuelle de la même nature que celle des constructeurs en cas de manquement au devoir de conseil ou à l'obligation d'informer, de renseigner ou de contrôler.

La présomption de responsabilité établie à l'article L 13 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article L 16 : Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale d'un an à compter de la réception provisoire de l'ouvrage.

Article L 17 : Le constructeur d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations visées par les articles L 13, L 15 et L 16 à la charge de celui qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré.

Est assimilé au constructeur pour l'application du présent article :

- celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;
- celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

Article L 18 : Toute clause d'un contrat qui a pour objet soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles L 13, L 14, et L 15, soit d'exclure les garanties prévues aux articles L 16 et L 29 ou d'en limiter la portée soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article L 17 est nulle et non avenue, sauf en cas de force majeure ou de la faute d'un tiers dont la preuve devra être rapportée par le constructeur.

Article L 19 : La réception provisoire est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente soit à l'amiable, soit, à défaut, judiciairement.

Elle est, en tout état de cause, établie contradictoirement.

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception provisoire s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception provisoire, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception provisoire.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné. En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

Article L 20 : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles L 13 à L 16, est déchargée des responsabilités et garanties décennales pesant sur elle en application du présent code, après dix ans à compter de la réception provisoire des travaux ou, en application de l'article L 16, à l'expiration du délai de garantie de bon fonctionnement ou encore à l'expiration du délai de parfait achèvement visé à l'article L 19.

Article L 21 : Les dispositions prévues aux articles L 2 et L 9 s'imposent aux personnes qui construisent ou font construire des bâtiments ainsi qu'aux architectes, techniciens, entrepreneurs, tâcherons et artisans et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

Article L 22 : Les architectes, techniciens, entrepreneurs, tâcherons, artisans ou autres personnes responsables de l'exécution de constructions ayant donné lieu postérieurement à la promulgation de la présente loi à une condamnation réprimant les infractions aux règles applicables en matière d'urbanisme et de construction ne sont plus admis, temporairement ou définitivement, à prêter leurs services à l'Etat, aux collectivités locales, ainsi qu'aux établissements publics et organismes relevant de ces collectivités. L'exclusion temporaire ou définitive est prononcée, après avis d'une commission.

Toutes les sociétés de construction de bâtiments, suivant contrat d'entreprise, sont soumises aux dispositions juridiques relatives aux qualifications et classifications des entreprises, entrepreneurs et artisans de bâtiments et des travaux publics.

SOUS SECTION 2 : - L'ASSISTANCE ARCHITECTURALE

Article L 23 : Les constructions ou modifications de constructions dispensées de l'obligation de recours à un architecte sont déterminées par décret.

L'assistance architecturale peut être accordée sur sa demande à toute personne physique pour les constructions ou modifications de construction à usage d'habitation de faible importance.

L'importance de ces constructions est fixée par décret. Quelle que soit la forme juridique sous laquelle il exerce, l'architecte est responsable des missions qui lui sont confiées.

L'architecte dont la responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 449 à 452 du Code des obligations civiles et commerciales, est tenu, quelle que soit la forme juridique sous laquelle il exerce, d'être couvert par une assurance souscrite à titre personnel, par lui-même ou par un tiers, employeur ou client, auprès d'une société d'assurance de son choix.

SECTION VII : CONTRÔLE TECHNIQUE

Article L 24 : Le contrôle technique sur la faisabilité, la conception, l'exécution, la maintenance et l'état des ouvrages et fournitures dans le domaine de l'énergie, de l'immobilier et du génie civil, ne peut être effectué que par des personnes physiques ou morales préalablement agréées par décret pour l'exercice de cette activité.

Article L 25 : Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages ainsi que pendant leur exploitation.

Le contrôleur technique est une tierce partie indépendante des concepteurs et constructeurs.

Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage et donne son avis à ce dernier, aux assureurs et intervenants, sur les problèmes d'ordre technique. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes.

Article L 26 : L'activité de contrôle technique prévue à la présente section est incompatible avec l'exercice de toute activité de conception, de maître d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage délégué, d'exécution ou d'expertise judiciaire ou d'évacuation immobilière.

Article L 27 : Le contrôle technique est obligatoire pour les constructions qui, en raison de leur nature ou de leur importance, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes.

Dans tous les cas, il est obligatoire pour les établissements recevant du public et tous bâtiments comportant plus de deux étages.

Les services compétents de l'Etat doivent régulièrement veiller au suivi du respect des normes de sécurité et d'hygiène pour les établissements recevant du public.

SECTION VIII : ASSURANCE DES TRAVAUX DE BÂTIMENT

SOUS-SECTION I : ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ OBLIGATOIRE

Article L 28 : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles L 13 à L 19, à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, la personne physique ou morale doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour les responsabilités encourues.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

Article L 29 : Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment mentionnés à l'article précédent doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles L 13 et L 15, et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente.

SOUS-SECTION II : ASSURANCE OBLIGATOIRE TOUS RISQUES ET ASSURANCES DECENNALES

Article L 30 : Toute personne physique ou morale, qui agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article L14, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article L13.

Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article L 19. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

- avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de ses obligations ;
- après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

L'assurance tous risques chantier valable pendant la phase de chantier et pendant les opérations de maintenance, garantit, en cours des travaux, les dommages matériels occasionnés accidentellement à l'ouvrage en construction et les biens se trouvant sur le chantier appartenant au maître de l'ouvrage ou qui lui sont confiés. Cette assurance garantit aussi, dans un délai de douze mois après réception provisoire, les dommages accidentels affectant tout ou partie de l'ouvrage consécutif à une négligence, maladresse ou fausse imputables aux intervenants assurés durant leurs visites de maintenance.

Toute entreprise d'assurance agréée conformément au Code des Assurances pour les risques de la construction est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article.

Cette obligation ne s'applique pas à l'Etat lorsqu'il construit pour son propre compte.

Article L 31 : Dans les cas prévus par les articles L 109 à L 113, les avant derniers et derniers alinéas des articles L 100, L 101, L 102, L 103 et L 104 , les obligations définies aux articles L 32 et L 33 incombent au promoteur immobilier.

SOUS-SECTION III : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ASSURANCES DE BÂTIMENT

Article L 32 : Les obligations d'assurance prévues par les articles L 30 et L 31 s'appliquent :

- 1) aux bâtiments neufs recevant du public ;
- 2) aux bâtiments anciens ou neufs nécessitant des reprises en sous-œuvre ou des travaux de soutènement d'ouvrage voisins, sur une hauteur supérieure à cinq (5) mètres ;
- 3) aux opérations de construction et ouvrage soumis à l'obligation de contrôle technique

Article L 33 : Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L 30 et L 31 doivent être en mesure d'en justifier l'accomplissement notamment en se conformant aux formalités fixées

à cet effet par arrêté conjoint du Ministre chargé des assurances et du Ministre chargé de la Construction.

Article L 34 : Toute personne assujettie à l'obligation de s'assurer qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance dont les statuts n'interdisent pas la prise en charge du risque en cause en raison de sa nature, se voit opposer un refus, peut saisir le Ministère chargé des assurances.

Article L 35 : Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir un risque dont la prime a été fixée par l'autorité compétente est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur et encourt les sanctions prévues par le Code des Assurances à cet effet.

Article L 36 : Les victimes des dommages prévus par les sections V, VI, VII et VIII du Chapitre du Titre premier ont la possibilité d'agir directement contre l'assureur du responsable desdits dommages si ce dernier est en règlement judiciaire ou en liquidation de biens.

Article L 37 : Tout contrat d'assurance souscrit par une personne assujettie à l'obligation d'assurance en vertu de la présente section est, nonobstant toute clause contraire, réputé comporter des garanties au moins équivalentes à celles figurant dans les clauses types fixées par Le Ministre chargé des Assurances.

SECTION IX : DISPOSITIONS COMMUNES

Article L 38 : Des décrets fixent les modalités d'application des sections V, VI, VII et VIII du Chapitre premier du Titre premier du Livre premier.

Article L 39 : A la date d'entrée en vigueur de la présente Loi, les dispositions des articles L 10 à L 20 et L 24 à L 37 s'appliquent aux contrats relatifs aux chantiers dont la déclaration réglementaire d'ouverture est établie après cette date.

CHAPITRE II : REGLES SPÉCIALES

SECTION I : CONSTRUCTIONS EN BORDURE DE VOIE

Article L 40 : Aucune construction ne peut être élevée en bordure d'une voie publique sans être conforme à l'alignement.

Article L 41 : L'obligation prévue à l'article L 40 s'applique également aux voies de chemins de fer.

Article L 42 : Les bâtiments neufs en bordure de la voie publique doivent être construits droit de la base au sommet.

A défaut, le constructeur doit obtenir préalablement une permission de voirie.

La permission est également exigée pour toute construction surplombant la voie publique.

Les ouvrages exécutés sans permission de voirie doivent être démolis, sauf régularisation éventuelle.

SECTION II : SONDAGES ET TRAVAUX SOUTERRAINS

Article L 43 : Le sondage, l'ouvrage souterrain et le travail de fouille dont la profondeur dépasse dix mètres en dessous de la surface du sol sont assimilés à des opérations de construction et d'exécution d'un ouvrage. Leur exécution est soumise à une déclaration préalable auprès de la collectivité locale concernée et de l'Administration.

Article L 44 : Les agents habilités du Ministère chargé des Mines et de la Géologie, ou du Ministère chargé de l'Hydraulique, munis d'un ordre de mission dûment établi, ont accès, quelle que soit la profondeur, à tous sondages, ouvrages souterrains ou travaux de fouilles soit pendant, soit après leur exécution.

Ils peuvent se faire remettre tous échantillons et se faire communiquer tous documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, chimique ou minier.

Le Président du conseil régional, le maire ou le président du conseil rural dont la collectivité locale est concernée par les fouilles est informé des conclusions des recherches.

Sauf autorisation de l'auteur des travaux, les documents ou renseignements recueillis en application du présent article, ne peuvent être rendus publics ou communiqués à des tiers par l'administration avant l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la date à laquelle ils ont été obtenus.

Article L 45 : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, le découvreur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate, avant le déplacement desdits objets, au représentant de l'Etat au niveau de la circonscription administrative concernée.

Celui-ci avise le Ministre chargé du Patrimoine historique ou son représentant.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

SECTION III : SERVITUDES DE MITOYENNETÉ

Article L 46 : Un propriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives jusqu'à l'axe du mur.

SECTION IV : SERVITUDES DE VUE

Article L 47 : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, réaliser dans le mur mitoyen, une fenêtre ou procéder à une ouverture, même à verre dormant.

Article L 48 : Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'immeuble d'autrui peut pratiquer dans ce mur des jours ou ouvertures telles que claustras ou impostes à fer maillé et à verre dormant.

Ces ouvertures doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article L 49 : Les ouvertures telles que claustras, impostes ou jours prévus aux articles L 48 ne peuvent être aménagées qu'à deux mètres dix au-dessus du plancher ou du sol de la chambre à éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à un mètre quatre-vingt dix au-dessus du plancher, pour les étages supérieurs.

SECTION V : ANTENNES RÉ-ÉMETTRICES

Article L 50 : Lorsque la présence d'une construction, qu'elle soit ou non à usage d'habitation, apporte une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision pour les occupants des bâtiments voisins, son propriétaire ou les locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ne peuvent s'opposer, sous le contrôle de l'Autorité administrative dont relève la Communication, à l'installation de dispositifs de réception ou de réémission propres à établir des conditions de réception satisfaisantes.

SECTION VI : NUISANCES DUES À CERTAINES ACTIVITÉS

Article L 51 : Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

TITRE II : SÉCURITÉ ET PROTECTION DES IMMEUBLES

CHAPITRE PREMIER : PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET CLASSIFICATION DES MATÉRIAUX

Article L 52 : Un décret fixe les conditions d'utilisation des matériaux de construction en fonction de leur pouvoir calorifique et de leur comportement au feu.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ RELATIVES AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR

Article L 53 : Le permis de construire tient lieu d'autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur fixée par décret. Sa délivrance est précédée de l'accord du Ministre chargé de la Protection Civile.

Article L 54 : Le permis de construire ne peut être délivré pour les immeubles de grande hauteur que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

CHAPITRE III : PROTECTION CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE ET DE PANIQUE DANS LES IMMEUBLES RECEVANT DU PUBLIC

Article L 55 : Les dispositions de l'article L 54 s'appliquent aux établissements recevant du public.

Article L 56 : Des mesures complémentaires de sauvegarde et de sécurité et des moyens d'évacuation et de défense contre l'incendie peuvent être imposés par décrets aux propriétaires, aux constructeurs et aux exploitants de bâtiments et établissements ouverts au public.

CHAPITRE IV : SÉCURITÉ DE CERTAINS ÉQUIPEMENTS D'IMMEUBLES PAR DESTINATION

SECTION UNIQUE : SÉCURITÉ DES ASCENSEURS

Article L 57 : L'installation d'ascenseurs dépourvus de portes de cabine est interdite.

Article L 58 : Les cabines d'ascenseurs non pourvues de grille de sécurité extensible ou de porte doivent être munies :

- soit de porte de cabine ;
- soit d'un dispositif de protection susceptible d'assurer un niveau de protection équivalent à celui résultant de la mise en place des portes.

Ces dispositifs doivent être agréés par le Ministre chargé de la Construction et par le Ministre chargé de la Protection Civile.

Tout propriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble peut saisir le tribunal compétent statuant en matière de référés afin qu'il ordonne la mise en conformité des ascenseurs avec les dispositions prévues à l'alinéa précédent.

Les modifications apportées doivent préserver l'accessibilité de la cabine à une personne circulant en fauteuil roulant.

Un décret détermine les conditions dans lesquelles, en cas de difficultés techniques graves pour le maintien de l'accessibilité aux handicapés, l'autorité administrative, peut accorder une dérogation aux exigences soit de la sécurité, soit de l'accessibilité, ou accorder un délai supplémentaire pour y satisfaire.

TITRE III : RAVALEMENT DES IMMEUBLES

CHAPITRE UNIQUE : RAVALEMENT DES IMMEUBLES

Article L 59 : Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués en tant que de besoin, sur injonction, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article L 60 : Si, dans les six mois de l'injonction qui lui est faite en application de l'article L 59, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le Maire ou le Président du conseil rural peut prendre un arrêté en vue de les prescrire.

L'arrêté ainsi visé est notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans le délai qu'il détermine et qui ne saurait excéder un an. Cet arrêté est notifié à l'Administration.

Article L 61 : La procédure prévue à l'article L 60 est également applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l'injonction, n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit. L'arrêté municipal est de même notifié au propriétaire, avec sommation de terminer les travaux dans le délai qu'il détermine.

Article L 62 : Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation délivrée en application des dispositions qui précèdent, le Maire ou le Président du Conseil rural peut, sur autorisation du Président du tribunal compétent statuant en matière de référés, les faire exécuter d'office aux frais du propriétaire.

LIVRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTEURS

TITRE PREMIER : REGIME APPLICABLE AUX SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION

CHAPITRE PREMIER : SOCIÉTÉS CIVILES CONSTITUÉES EN VUE DE LA VENTE D'IMMEUBLES

Article L 63 : Les sociétés civiles dont l'objet est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions sont régies par l'Acte Uniforme de l'OHADA (portant sur les sociétés commerciales) et par les dispositions du présent chapitre.

Les immeubles construits par elles ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci sous peine de nullité de l'attribution.

Article L 64 : Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles L 126 et L 127, qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé.

Article L 65 : Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans les proportions prévues à l'article L 64, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée générale ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

CHAPITRE II : SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISÉES

SECTION I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article L 66 : Les sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi relative à la copropriété des immeubles bâtis, même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice.

L'objet de ces sociétés comprend la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

Article L 67 : Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

Un règlement détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé, et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble doit s'effectuer suivant les dispositions de la loi relative à la copropriété des immeubles bâtis, le règlement est établi en conformité de cette loi. Lorsque l'attribution est exclusive de son application, le règlement doit organiser la gestion collective des services et des éléments d'équipements communs s'il en est prévu.

Le règlement ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractères ou par sa situation.

L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction, ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

Article L 68 : Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital.

Toutefois, il peut être stipulé que les dépenses entraînées pour l'acquisition du terrain seront réparties entre les associés au prorata de la valeur de la partie dont ils ont la jouissance exclusive par rapport à la valeur globale du terrain.

Article L 69 : L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L 68 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a droit, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale prise à la

majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

Cette mise en vente est notifiée à l'associé. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément.

La vente aura lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Article L 70 : Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

Si les statuts contiennent la clause prévue au deuxième alinéa de l'article L 68, les associés devront contribuer aux dépenses entraînées par l'acquisition du terrain, d'une part, et à celles afférentes aux travaux de construction, d'autre part, en proportion de la valeur des droits de chacun d'eux sur le sol et dans les ouvrages.

Si les obligations auxquelles un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article L 68 excèdent de plus du quart la contribution qui lui incombe en vertu du présent article, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou ceux de ses coassociés que la répartition incriminée a avantagés, mais à concurrence seulement des sommes que chacun d'eux s'est ainsi trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

Si les obligations auxquelles un associé est tenu envers la société en vertu de l'article L 68 sont inférieures de plus du quart à la contribution qui incombe à cet associé selon le présent article, tout autre associé peut réclamer, à celui qui est avantagé, les versements dont il s'est trouvé dispensé.

Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.

Les dispositions du présent article peuvent être invoquées, même après la dissolution de la société, à l'encontre de tous ceux qui ont eu la qualité d'associé avant l'approbation définitive des comptes de l'opération de construction, d'acquisition ou d'aménagement, mais seulement avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la dissolution de la société ou du retrait de l'associé.

Article L 71 : Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues par la loi.

Le règlement prévu à l'article L 67 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indiquera les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

Les dispositions de l'article L 69 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

Un associé peut demander au tribunal compétent du lieu de la situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'alinéa premier. Si l'action en justice est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition.

Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article L 67 ci-dessus met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

Article L 72 : La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

- par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
- par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

Article L 73 : Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes. Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti.

Article L 74 : La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci ne prévoient que des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix. L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues à l'antépénultième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

Article L 74 bis : Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la donation. Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article L 69, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique.

Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal compétent du siège social. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

Sauf si les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société d'acquisition. Sous la même réserve, un associé peut, de même, se retirer d'une société de construction, dès qu'une assemblée générale a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal compétent du lieu de la situation de l'immeuble de procéder aux constatations et décisions susvisées. Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance du président du tribunal compétent, lequel est saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés. Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

Ces dispositions demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

Article L 74 ter : Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu de la situation de l'immeuble.

Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ces ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

SECTION II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SOCIÉTÉS AYANT POUR OBJET LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION

Article L 75 : Les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :

- soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;
- soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article L 102. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article L 95.

Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article L 102, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible. Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle au versement par les associés souscripteurs du capital initial des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. Lorsque de tels versements ont été effectués, les parts ou actions ne peuvent être cédées volontairement avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation de l'écrit susvisé, si ce n'est entre associés.

Article L 76 : La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un cessionnaire moyennant un prix fixé dans ledit contrat.

Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de cession. Ils sont restitués dans le délai de trois mois au déposant si le contrat n'est pas conclu ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

Toute autre promesse d'achat ou de cession de parts est nulle.

CHAPITRE III : COOPÉRATIVES D'HABITAT ET DE CONSTRUCTION

Article L 77 : Les coopératives d'habitat et de construction, constituées conformément aux dispositions législatives en vigueur, ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux membres sont des organisations à capital et à personnel variables.

L'objet de ces coopératives comprend, en outre, la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

Article L 78 : Chaque coopérative d'habitat et de construction doit limiter son objet à l'édification d'immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches.

Article L 79 : Une coopérative d'habitat et de construction ne peut confier à un tiers la réalisation de son programme de construction qu'en vertu d'un contrat de promotion immobilière conforme aux prescriptions des dispositions du Titre II du présent Livre.

Article L 80 : Une coopérative d'habitat et de construction ne peut entreprendre aucune tranche du programme prévu par les statuts que si le nombre des membres est au moins égal à 20% du nombre total de logements et de locaux à usage commercial ou professionnel à construire dans la tranche considérée, et si le financement de la construction des lots non souscrits compris dans l'ensemble du programme, ainsi que leur souscription, sont garantis.

Les membres souscrivant plus de deux logements ou plus d'un local à usage commercial ou professionnel sont également tenus de fournir la garantie de financement prévue à l'alinéa précédent.

La construction d'un appartement ou d'un pavillon témoin n'est pas considérée comme entraînant l'application des conditions fixées au premier alinéa du présent article.

Article L 81 : Le transfert de propriété par la coopérative à un membre, s'il résulte d'une convention distincte du contrat de société, s'opère conformément aux dispositions de l'article L 124.

Si la coopérative n'a pas confié à un promoteur immobilier la réalisation de son programme de construction, la conclusion d'un tel contrat est obligatoire. Ce contrat doit, en outre, être conforme aux dispositions de l'article L 84.

Article L 82 : Si les droits privatifs des membres sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, la coopérative est tenue :

- soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;
- soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à son représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article L 102. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article L 95.

Article L 83 : Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale extraordinaire doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux.

L'assemblée générale a seule le pouvoir d'approuver et de modifier les statuts, et de réduire l'importance du programme dans le cas où celui-ci doit être réalisé par tranches, à condition que cette réduction ne porte que sur des lots non souscrits.

La majorité requise pour la validité des délibérations prévues au présent article est des deux tiers au moins du nombre total des membres.

Article L 84 : Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement prévu à l'article L 124 doit être conclu par acte authentique et préciser :

- a) la description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble vendue ;
- b) son prix prévisionnel et les modalités de paiement de celui-ci ;
- c) le délai de livraison ;
- d) s'il y a lieu, les garanties et les moyens de financement prévus à l'article L 80. Il doit comporter, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

S'il y a un règlement de copropriété, le texte en est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Article L 85 : Une coopérative ne peut exiger ni accepter d'un membre, sous quelque forme que ce soit, aucun versement ou remise autres que ceux nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain, avant les décisions de l'assemblée générale

prévues à l'alinéa premier de l'article L 96, ni avant la signature du contrat de vente, ni avant la date à laquelle la créance de la société sur l'associé est exigible.

Toutefois, le prix du terrain peut être déposé par le vendeur en compte courant ouvert à son nom dans les livres de la coopérative.

La coopérative peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la coopérative nécessaires à la réalisation de l'objet social.

La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la coopérative est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

Article L 86 : Si les droits privatifs des membres sont représentés par des parts sociales donnant vocation à l'attribution d'un lot, chaque membre ne peut prétendre à la propriété du lot qui lui est destiné qu'après avoir versé à la coopérative les sommes nécessaires à la réalisation de l'objet social, proportionnellement à la valeur de son lot par rapport à la valeur de l'ensemble.

Si un membre ne satisfait pas à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la coopérative fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Toutefois, et nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts sociales détenues par les membres à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte du membre défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes du membre défaillant envers la coopérative. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts sociales vendues par application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la coopérative ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Article L 87 : Du commencement des travaux jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction, la démission d'un membre est subordonnée à une autorisation de l'assemblée générale ordinaire. Si le membre démissionnaire présente un nouveau membre solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime.

L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme membre la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne.

En cas de refus injustifié, la démission peut être autorisée par le tribunal saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, si la médiation de l'autorité de contrôle est restée infructueuse.

L'exclusion d'un membre ne peut être prononcée par l'assemblée générale ordinaire que pour un motif sérieux et légitime et sous réserve du recours de l'intéressé devant le tribunal compétent du lieu de la situation de l'immeuble, après médiation infructueuse de l'autorité de contrôle, dans le

délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement sera exécutoire par provision. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu à l'article L 86, alinéa 2.

La démission ou l'exclusion d'un membre entraîne de plein droit la résolution du contrat de vente passé conformément à l'article L 124. Toutefois, cette résolution est inopposable aux tiers qui, avec le consentement de la coopérative, ont acquis des sûretés réelles du membre sur les biens faisant l'objet du contrat résolu et ont régulièrement publié ces sûretés. Les sommes versées par ce membre, tant au titre de la libération de ses parts sociales qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à ce membre, après déduction des charges et frais occasionnés à la coopérative par la démission ou l'exclusion du membre. L'appréciation du montant à rembourser peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire.

En cas de démission ou d'exclusion d'un membre, les autres membres sont tenus, jusqu'à son remplacement, de toutes ses obligations à l'égard de la coopérative proportionnellement à la valeur de leur lot par rapport à la valeur de l'ensemble.

Pendant l'opération de construction, les droits sociaux ne peuvent faire l'objet d'aucune cession volontaire entre vifs à titre onéreux. Il en est de même, le cas échéant, des droits de toute nature résultant de ventes en état futur d'achèvement ou à terme.

Article L 88 : Dans le cas visé à l'article L 86, tout membre peut se retirer de la coopérative et obtenir l'attribution en propriété de son lot, lorsque l'assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'opération de construction ainsi que la conformité du ou des immeubles au programme et qu'elle a statué sur les comptes définitifs. A défaut, tout membre peut demander au tribunal compétent, après médiation infructueuse de l'Autorité de contrôle, de constater cet achèvement et de statuer sur lesdits comptes.

Article L 89 : Chaque membre ne dispose que d'une voix quel que soit le prix de revient de son lot par rapport au prix de revient de l'ensemble quand il y a lieu de décider une exclusion ou d'autoriser une démission.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES COMMUNES AUX SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISÉES ET AUX COOPÉRATIVES D'HABITAT ET DE CONSTRUCTION

SECTION UNIQUE : SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION ET COOPÉRATIVE D'HABITAT ET DE CONSTRUCTION POURSUIVANT PLUSIEURS PROGRAMMES

Article L 90 : Lorsqu'une société ou une coopérative mentionnée respectivement aux articles L 66 et L 77 ne poursuit pas simultanément la construction de l'ensemble des logements répondant à son objet, ses statuts peuvent prévoir que les appels de fonds supplémentaires nécessaires pour la réalisation de chaque programme, y compris la participation à toutes dépenses d'intérêt commun, seront répartis entre les seuls associés ou membres ayant vocation aux logements construits dans le cadre de chacun desdits programmes.

Article L 91 : A défaut de dispositions statutaires, une assemblée spéciale des membres ou associés dont les parts sociales ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme, convoqués, soit par le conseil d'administration ou la gérance de la société, soit par l'associé le plus diligent ou le quart des membres de la coopérative, peut décider, sous réserve

des dispositions des alinéas suivants, que les appels de fonds visés à l'article précédent seront répartis comme indiqué audit article.

L'assemblée spéciale ne statue valablement que si les deux tiers au moins des membres ou associés ayant vocation aux logements compris dans le programme sont présents ou représentés.

Les décisions sont prises à la majorité des voix, pour les sociétés et des deux tiers pour les coopératives, chaque associé ou membre disposant du nombre de voix qui lui est attribué par les statuts de la société ou de la coopérative.

En outre, les décisions de l'assemblée spéciale doivent, pour être valables, être approuvées par une assemblée générale extraordinaire de tous les associés ou membres statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications statutaires. Cette assemblée est réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans le délai d'un mois à compter de l'assemblée spéciale; elle apporte aux statuts des modifications correspondantes.

La répartition entre les divers associés ou membres de leurs créances ou dettes à l'égard de la société ou de la coopérative est effectuée par le conseil d'administration ou la gérance de la société. Cette répartition ne devient définitive qu'après avoir été approuvée par une assemblée générale ordinaire des associés ou membres, qui doivent être réunie par le conseil d'administration ou la gérance dans le délai d'un an à compter de l'assemblée générale extraordinaire prévue au troisième alinéa du présent article.

Article L 92 : Les membres des sociétés ou coopératives visées aux articles L 90 et L 91, dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme, peuvent, réunis en assemblée spéciale convoquée et statuant dans les conditions définies à l'article L 105, demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire de tous les associés ou membres à l'effet de décider :

- soit la dissolution de la société ou de la coopérative et la dévolution de son actif à plusieurs sociétés ou coopératives nouvelles constituées conformément aux dispositions de l'article L 66 et de l'article L 77 ;
- soit l'apport d'un ou plusieurs éléments d'actif à une ou plusieurs sociétés ou coopératives constituées comme il est dit ci-dessus.

Dans ce cas, l'assemblée générale doit être réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la coopérative ou de la société dans le délai d'un mois à compter de l'assemblée spéciale. Cette assemblée générale statue dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications statutaires.

Article L 93 : Les sociétés et les coopératives nouvelles prennent en charge l'intégralité du passif correspondant aux divers éléments d'actif de la société ou la coopérative ancienne qui leur est dévolu ou apporté. Elles sont réputées, chacune en ce qui la concerne, avoir le même objet que la société ou la coopérative anciennes dont elles assurent la continuation.

Dans le partage des titres ou parts sociales reçus par la société ou la coopérative anciennes, les associés ou membres reçoivent les actions ou parts sociales des sociétés ou coopératives nouvelles correspondant au logement auquel ils avaient vocation.

Si le capital d'une ou plusieurs sociétés ou coopératives nouvelles est divisé en actions ou parts sociales, les actions ou parts sociales d'apport attribuées à la société ou la coopérative anciennes sont immédiatement négociables, même si le capital de la société ancienne ou de la coopérative ancienne n'est pas divisé en actions ou parts sociales, ou si elles ont moins de deux ans d'existence.

Article L 94 : Lorsque les projets d'aménagement des ensembles d'habitations entrepris ou réalisés par la société ou coopérative d'habitat et de construction comportent des ouvrages d'intérêt commun à plusieurs des sociétés ou coopératives nouvelles, la société ou la coopérative anciennes ne peuvent être dissoutes qu'après qu'une association de copropriétaires eut été établie par un règlement de copropriété ou qu'une association ait été constituée pour assurer l'entretien et, le cas échéant, l'exécution desdits ouvrages.

TITRE II : PROMOTION IMMOBILIÈRE

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article L 95 : Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite "Promoteur immobilier" s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats d'entreprise, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. Il est notamment tenu des obligations résultant des articles L 15 à L 18.

Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un entrepreneur.

Article L 96 : Le contrat emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

Toutefois, le promoteur n'engage le maître de l'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.

Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention.

Article L 97 : Si avant l'achèvement du programme, le maître de l'ouvrage cède les droits qu'il a sur celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, activement et passivement, dans l'ensemble du contrat. Le cédant est garant de l'exécution des obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat cédé.

Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

Le promoteur ne peut se substituer à un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord de celui-ci.

Le contrat de promotion immobilière n'est opposable aux tiers que s'il est annoncé dans le dossier de demande d'agrément du programme.

Article L 98 : La mission du promoteur ne s'achève à la livraison de l'ouvrage que si les comptes de construction ont été définitivement arrêtés entre le maître de l'ouvrage et le promoteur, le tout sans préjudice des actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l'ouvrage contre le promoteur.

Article L 99 : Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE POUR LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION

Article L 100 : Tout contrat par lequel une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, en une qualité autre que celle de vendeur, est soumis aux règles des articles L 92 à L 99, ainsi qu'à celles du présent chapitre.

Les dispositions du premier alinéa du présent article ne sont pas obligatoires lorsque le maître d'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou une société autre que celles mentionnées aux chapitres II et III du titre Ier du présent livre faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d'habitation.

Article L 101 : Les dispositions du premier alinéa de l'article L 92 ne sont pas obligatoires lorsque la personne qui s'oblige envers le maître de l'ouvrage n'accomplit que les opérations administratives prévues à l'article L 92.

Les sociétés visées aux chapitres Ier, II et III du titre précédent qui, lors de l'achat d'une fraction de terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, les obligations contractées par la société à l'égard du vendeur sont garanties par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion ou, s'il y a lieu, par son représentant légal ou statutaire assumant les obligations du promoteur.

Article L 102 : Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations qui suivent :

- a) la situation et la contenance du terrain sur lequel doit être édifié le bâtiment ;
- b) la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;
- c) les devis descriptifs et les conditions d'exécution techniques des travaux ;
- d) le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ; si un poste pour imprévu est inclus dans le prix et si le contrat ne subordonne pas l'utilisation des sommes correspondantes à un accord préalable du maître de l'ouvrage, le promoteur doit, en fin d'opération, restituer à ce dernier la totalité des sommes qui auraient été appelées et dont il ne peut pas justifier avoir eu besoin pour exécuter sa mission ;
- e) les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;
- f) la rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours ;
- g) le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;
- h) la garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou une partie de l'ensemble des opérations à réaliser.

Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et jusqu'à l'achèvement des travaux.

Elle entraîne l'inopposabilité au maître de l'ouvrage des contrats passés par le promoteur.

Article L 103 : Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat ne produisent effet qu'un mois après mise en demeure restée infructueuse.

Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti.

Article L 104 : Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger ni même accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

Article L 105 : Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au h de l'article L 102 quand ils agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière, ou par l'écrit prévu aux articles L 75 et L 82.

TITRE III : REGIME APPLICABLE A LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE.

Article L 106 : Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L 108.

Cette obligation est également imposée :

- a) à toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne;
- b) à toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.

Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article L 13.

Article L 107 : Le contrat visé à l'article L 106 doit comporter les énonciations suivantes :

- a) la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;
- b) l'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre Ier et du Code de l'Urbanisme ;
- c) la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers, s'il y a lieu, et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;
- d) le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :
 - d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, et qui comporte la rémunération

- de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison ;
- d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ;
- e) les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;
 - f) l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application des articles L 22 et suivants lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;
 - g) l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;
 - h) la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;
 - i) la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage ou le constructeur.

Article L 108 : Dans le contrat visé à l'article L 107, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

- a) d'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;
- b) de décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;
- c) de subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;
- d) d'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

Article L 109 : Dans le cas prévu à l'article L 108, le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

Article L 110 : Le maître de l'ouvrage peut, par lettre dans les huit jours qui suivent la remise des clefs consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

La disposition prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité en application des articles L 21 et suivants ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

Article L 111 : Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L 108 qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison.

Dans le cas de défaillance du constructeur, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux

différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat.

Article L 112 : Au cas où le contrat définit à l'article L 106 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation de l'indice des différents corps d'état du bâtiment publié par le Bulletin de la Commission d'Officialisation des Prix (B.C.O.P), mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment.

TITRE IV : DES BAUX A CONSTRUCTION ET À RÉHABILITATION

CHAPITRE PREMIER : DU BAIL À CONSTRUCTION

Article L 113 : Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Le bail à construction est consenti par celui ou ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes.

Il est conclu conformément à la réglementation en vigueur.

Article L 114 : Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.

Article L 115 : Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué, il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'est engagé à édifier en application de l'article L 113.

Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

Article L 116 : Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain.

Il est tenu du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature. Il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure ou, s'agissant des bâtiments existant au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur audit bail. Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés.

Sauf stipulation contraire du bail, il peut démolir, en vue de les reconstruire, les bâtiments existants.

Article L 117 : Les servitudes passives, autres que celles mentionnées au troisième alinéa de l'article L 115, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques mentionnés au précédent alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Article L 118 : Si pendant la durée du bail, les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation peut, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire, qui statue également sur les indemnités qui pourraient être dues.

CHAPITRE II : DU BAIL À RÉHABILITATION

Article L 119 : Est qualifié de bail à réhabilitation et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel, soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité locale, soit un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le Ministre chargé de l'Habitat s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel ou de service pendant la durée du bail.

Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le bail à réhabilitation est consenti par celui ou ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes que l'aliénation. Il est conclu conformément à la réglementation en vigueur.

Article L 120 : Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce droit est cessible nonobstant toute convention contraire. La cession ne peut être consentie qu'à l'un des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L 119, avec l'accord du bailleur. Le droit ne peut être cédé que s'il porte sur la totalité de l'immeuble loué. Le cédant demeure garant de l'exécution du bail par le cessionnaire.

Article L 121 : Six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation. Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre de location et d'occupation.

TITRE VI : DES VENTES D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE

Article L 122 : La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier et à céder un immeuble dans un délai et dans des conditions déterminés par le contrat.

Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

Article L 123 : La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.

Article L 124 : La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes.

Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Article L 125 : La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

Article L 126 : Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Article L 127 : Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs, tâcherons, artisans et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat d'entreprise sont eux-mêmes tenus, en application des articles L 15 à L 18.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles L 15 et L 17 et à assumer la garantie prévue à l'article L 18.

Article L 128 : L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai fixé par décret suivant la nature des vices rédhibitoires et l'usage du lieu où la vente a été faite.

Dans le cas prévu par l'article L 126, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents.

Article L 129 : Dans le cas de vente d'un immeuble à construire conclue à terme conformément à l'article L 123, le privilège du vendeur ou celui du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble.

Article L 130 : Lorsque l'un quelconque des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement, la vente, après achèvement, d'un local compris dans cet immeuble est assujettie aux dispositions de l'article L 127.

Toutefois, l'action éventuellement née en application dudit article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire.

Article L 131 : Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, être conforme aux dispositions des articles L 132 à L 135.

Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les chapitres 1er, II (section I et II) et III du titre 1^{er} du présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de service.

Le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par un organisme d'habitations à loyer modéré, par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré, ou par une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public peut, par dérogation aux dispositions de l'article L 123 et de l'article L 133 :

- stipuler que le transfert de propriété résulte de la constatation du paiement intégral du prix;
- prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant qu'après achèvement de la construction.

Article L 132 : Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser :

- a) la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;
- b) son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;
- c) le délai de livraison ;
- d) lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article L 124, la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Toutefois, lorsque la vente concerne une partie d'immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications propres à cette partie, les autres précisions prévues à l'alinéa précédent doivent alors figurer, soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence.

Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

Article L 133 : Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

Article L 134 : La vente prévue à l'article L 131 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur.

Article L 135 : Toute clause contraire aux dispositions des articles L 131 à L 134 et à celles des articles L 122 et L 127, est réputée non écrite.

Article L 136 : Un décret fixe en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre, et notamment les conditions dans lesquelles les personnes obligées à garantie par application des articles L 15, L 22, L 126 et L 127 peuvent être tenues de se prémunir contre les conséquences pécuniaires qui peuvent résulter de cette garantie.

TITRE VI : DU DELAI DE RETRACTATION

CHAPITRE UNIQUE: DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉLAI DE RÉTRACTATION DONT DISPOSENT LES ACQUÉREURS

Article L 137 : Tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.

L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa du présent article court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

LIVRE III : DISPOSITIONS FINALES

TITRE PREMIER : MESURES DE CONTRÔLE APPLICABLES À TOUTES LES CATÉGORIES DE BÂTIMENTS

CHAPITRE 1 : REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES CATEGORIES DE BATIMENTS

Article L 138 : Le Représentant de l'Etat, le Maire, le Président du Conseil rural ou leur délégué ainsi que les fonctionnaires et les agents, assermentés, commissionnés à cet effet par le Ministre chargé de la Construction et peuvent à tout moment visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments.

En tout état de cause, ces interventions devront se faire en rapport avec le Ministre chargé de la construction par le canal d'organes habilités consultatifs ou de contrôle.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel la construction est en cours peut, dans les mêmes conditions, s'assurer que l'alignement et, s'il y a lieu, le nivellement ont été respectés.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTROLES DES BATIMENTS MENAÇANT RUINE

Article L 139 : Les collectivités locales doivent prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaire au maintien de la sécurité publique.

A cet effet, un arrêté de péril est pris et notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent à la conservation foncière. Cet arrêté est pris par la maire ou le président du conseil rural.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétés est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

L'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant de ruine est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

Article L 140 : Le maire ou le président du conseil rural peut mettre en demeure, au propriétaire d'un immeuble menaçant ruine, de faire dans un délai déterminé, selon le cas les répartitions nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments mitoyens.

Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, la collectivité locale peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux.

Si la collectivité locale constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement, il peut prononcer par arrêté du maire ou du conseil rural la mainlevée de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

L'arrêté est publié à la conservation foncière dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, la collectivité locale met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

La démolition d'un immeuble doit être exécutée par le propriétaire dans le délai fixé par l'arrêté. En cas de contestation, le propriétaire est tenu de saisir le juge des référés dans le délai fixé par l'arrêté. Dans ce cas, la démolition ne pourra intervenir qu'après la décision du juge.

A défaut de contestation ou de réalisation des travaux dans le délai imparti, la collectivité locale, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite.

Article L 141 : En cas de péril imminent, la collectivité locale, après avertissement adressé au propriétaire, dresse un constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

S'il est avéré l'existence d'un péril grave et imminent, la collectivité locale ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, la collectivité locale les fait exécuter d'office en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, la collectivité locale prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Article L 142 : L'inspection des bâtiments relève de l'Etat et doit s'exercer pleinement aussi bien pour les bâtiments publics que privés.

Article L 143 : L'inspection générale des bâtiments peut à tout moment réclamer dans un chantier l'ensemble des documents y afférents notamment autorisation de construire, étude du sol, plans architecturaux, plans de béton armé, contrat de bureau de contrôle, police d'assurance etc. Pour l'absence de l'un quelconque de ces documents elle se réserve le droit d'empêcher la poursuite des travaux d'un chantier.

Au cours de ces contrôles, si l'inspection générale constate des bâtiments ou édifices quelconques menaçant ruine ou qui pourraient, par leur effondrement compromettre la sécurité ou n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires a maintien de la sécurité publique, elle établit un rapport transmis au représentant de l'Etat qui sera tenu, dans ce cas, de faire prendre par la collectivité locale visée les dispositions qui s'imposent conformément à l'article L 139.

TITRE II : SANCTIONS PÉNALES

Article L 144 : Les infractions aux dispositions des articles L 2, L 5, L 6, L 9, et L 57 sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des Collectivités Locales assermentés et commissionnés à cet effet par le Ministre chargé de la Construction. Les procès-verbaux dressés par ces agents sont transmis sans délai au Ministère Public.

Article L 145 : Dès qu'un procès-verbal relevant une des infractions prévues à l'article L 143 a été dressé, l'agent habilité peut, tant que l'autorité judiciaire n'est pas encore saisie, ordonner l'interruption des travaux par une décision motivée.

L'interruption des travaux, pour une période n'excédant pas six mois, peut être ordonnée d'office par le Maire de la Ville, le Président du Conseil rural ou leur représentant assermentés jusqu'au jugement par le tribunal compétent. Le tribunal est saisi par le Maire de la Ville, le Président du Conseil rural ou leur représentant.

Article 146 : Quiconque contrevient aux dispositions des articles L 30 et L 31 sera puni d'un emprisonnement de deux (2) à trois(3) mois et d'une amende de cinq cent mille (500.000) à un million (1.000.000) FCFA ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Article L 147 : En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende d'un million (1.000.000) à deux millions (2.000.000) FCFA et un emprisonnement de trois (03) à six (06) mois, ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes mentionnées au 3e alinéa de l'article L 148.

Article L 148 : L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L 2, L 5, L 6, L 9 et L 57, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d'une amende de un million (1.000.000) à deux millions (2.000.000) FCFA.

En cas de récidive, la peine d'amende sera portée à trois millions (3.000.000) FCFA et un emprisonnement d'un an pourra en outre être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs, tâcherons, artisans ou toutes les autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

- 1) en cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;
- 2) en cas d'observation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

Article L 149 : En cas de condamnation pour une infraction prévue à l'article L 148, le tribunal compétent, au vu des observations écrites ou après audition du fonctionnaire compétent, statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation administrative ou le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Article L 150 : Quiconque aura fait obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article L 138 sera puni d'une amende d'un million (1.000.000) à deux millions (2.000.000) FCFA. En outre, un emprisonnement d'un mois pourra être prononcé.

Article L 151 : Le propriétaire qui n'aura pas exécuté les travaux de ravalement dans les délais prévus aux articles L 59 à L 62 est puni d'une amende de deux millions (2.000.000) à deux millions cinq cent mille (2.500.000) FCFA. En cas de récidive, l'amende sera de cinq millions (5.000.000) FCFA.

Article L 152 : Les infractions aux dispositions prévues à l'article L 57 sont constatées, poursuivies et sanctionnées selon les règles fixées par le présent code.

Article L 153 : Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des dispositions des articles L 75, L 76, L 85, L 104 et L 109 sera punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de cinq millions (5.000.000) FCFA ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article L 154 : Toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles L 133 et L 134 est punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de cinq millions (5.000.000) ou de l'une de ces deux peines seulement.

Ne sont pas considérés comme des versements au sens du présent article, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.

TITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

Article L 155 : Pour l'application des articles L 75, L 77 et L 100, un immeuble collectif est considéré comme immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque dix pour cent au moins de sa superficie est affectée à de tels usages. Un décret fixe les modalités selon lesquelles les locaux annexes sont décomptés pour l'appréciation de la condition.

Article L 156 : Dans le cadre du respect des dispositions relatives au statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'activité de syndic de copropriété ne peut être exercée à titre professionnel que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée par les autorités compétentes, intitulée : « Carte de syndic de copropriété professionnel ».

Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques ou au représentant légal et statutaire des personnes morales qui en font la demande, qui satisfont aux conditions suivantes :

1. justifier de leur aptitude professionnelle ;
2. justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeur déposés et spécialement affectée à ce dernier ;
3. contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;
4. ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies par le présent code.

Article L 157 : Nul ne peut de manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, à l'activité de syndic à titre professionnel s'il a fait l'objet depuis moins de dix ans, au Sénégal ou l'étranger, d'une condamnation définitive :

- pour un crime quelque soit la durée de la peine ;
- à une peine d'au moins 6 mois d'emprisonnement avec ou sans sursis pour un délit contre la chose publique et les particuliers.

Article L 158 : L'incapacité prévue à l'article L 157 s'applique également :

- a) à toute personne égard de laquelle a été prononcée une mesure définitive de faillite personnel ou une autre mesure définitive d'interdiction dans les conditions prévues par le Code pénal et le traité de l'OHADA ;
- b) aux experts judiciaires, administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation de leur liste ;
- c) aux membres et anciens membres des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé ayant fait l'objet d'une décision définitive prononçant une interdiction d'exercer d'une durée au moins égale à six mois.

Article L 159 : Est puni de six mois à deux ans d'emprisonnement et d'un million à cinq millions d'amende le fait :

- a) de se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, des opérations visées à l'article L 155 sans être titulaire de la carte professionnelle ou après l'avoir restituée ou en ayant omis de la restituer après injonction de l'autorité administrative compétente ;
- b) pour toute personne qui assume la direction d'un établissement, d'une entreprise, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, de n'avoir pas effectué la déclaration préalable d'activité prévue pour obtenir la carte professionnelle ;
- c) pour toute personne qui exerce les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale, de se livrer ou de prêter son concours, même à titre accessoire, d'une manière habituelle à l'activité de syndic à titre professionnel visée à l'article L 156, sans remplir ou en ayant cessé de remplir les conditions prévues à cet article pour exercer cette activité.

Article L 160 : Les dispositions précitées s'appliquent également aux étrangers établis ou qui souhaitent s'établir sur le territoire sénégalais.

Article L 161 : Des décrets fixent, en tant que de besoin, les conditions et modalités de l'application de la présente loi.

Article L 162 : Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi.

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

Fait à Dakar, le 8 juillet 2009

Abdoulaye WADE
Par le Président de la République

Le Premier Ministre
Souleymane Ndéné NDIAYE

Décret n°2010-99 du 27 janvier 2010
(Code de la Construction – Partie réglementaire)

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 ;

Vu l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Code Minier ;

Vu le Code de l'Hygiène ;

Vu le Code des Obligations Civiles et Commerciales ;

Vu le code de procédure pénale ;

Vu le Code Pénal ;

Vu le Code des Collectivités Locales ;

Vu la Loi n°71-12 du 25 janvier 1971, fixant le régime des monuments historiques et celui des fouilles et découvertes ;

Vu la Loi n°78-44 du 6 juillet 1978 relative à l'exercice de la profession d'Architecte et à l'Ordre des Architectes ;

Vu la Loi n°83-07 du 28 janvier 1983 portant statut général des Coopératives du Sénégal ;

Vu la Loi n°88-04 du 16 juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

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

Vu la Loi portant Code de la Construction (partie législative) ;

Vu le Code des Contraventions ;

Vu le Décret n°66-1076 du 31 décembre 1966 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Décret n°72-611 du 23 mai 1972 instituant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur ;

Vu le Décret n°83-209 du 10 mars 1983, sur l'exercice de la profession d'Architecte et portant Code des devoirs professionnels des Architectes ;

Vu le Décret n°83-320 du 25 mars 1983, fixant les conditions d'application de la loi n° 83-07 du 28 janvier 1983 portant statut général des Coopératives ;

Vu le Décret n°96-1138 du 27 décembre 1996 portant application de la loi portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'Urbanisme et d'Habitat ;

Vu le Décret n°97-556 du 3 juin 1997 fixant les modalités de délivrance et de retrait de l'agrément des activités de contrôle technique ;

Vu le Décret n°99-158 du 22 février 1999 abrogeant et remplaçant le décret n° 93-1289 du 17 novembre 1993 fixant la composition, le fonctionnement et les attributions de la Commission Supérieure de la Protection Civile ;

Vu le Décret n° 2009-1405 du 22 décembre 2009 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;

Sur le rapport du Ministre chargé de la Construction.

DECRETE :

LIVRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE PREMIER : CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

CHAPITRE PREMIER : RÈGLES GÉNÉRALES

SECTION PREMIÈRE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUS BÂTIMENTS

Article R.1 : Les bâtiments d'habitation sont soumis, en complément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (partie réglementaire), à celles du présent chapitre.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables, dans toutes les communes et communautés rurales, à la construction des bâtiments d'habitation nouveaux ou de bureaux ainsi qu'aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens ou de bureaux et aux additions à de tels bâtiments.

Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent l'article R.2.

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Article R.2 : Pour l'application du présent chapitre, constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Article R.3 : La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de quatorze mètres carrés et de trente trois mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de dix mètres carrés et vingt trois mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à un mètre quatre vingt.

Article R.4 : Tout bâtiment doit :

- 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 reconnus ou recueillir l'approbation d'un organisme agréé. L'utilisation d'éléments vitrés toute hauteur devant jouer le rôle de garde-corps doit répondre à des règles reconnues permettant de satisfaire la sécurité des personnes ou recueillir l'approbation d'un organisme agréé.

Article R.17 : Un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction, du Ministre chargé de la Santé, du Ministre chargé de l'Environnement et du Ministre chargé de la Protection Civile, par dérogation aux dispositions de la présente section, fixe des règles spéciales à certaines catégories de bâtiments destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.

Le Ministre chargé de la Construction et le Ministre chargé de la Santé peuvent accorder conjointement, en tant que de besoin, des dérogations aux dispositions de la présente section pour la réalisation bâtiments ayant un caractère expérimental.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 7 pour la réalisation de bâtiments collectifs nouveaux ayant un caractère expérimental rendant momentanément impossible l'application de ces dispositions.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 7 lorsque les caractéristiques du terrain ou la présence de constructions existantes font obstacle à leur application. Le Ministre chargé de la Construction se prononce par arrêté après consultation de la Commission Régionale de Protection Civile.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions des articles R. 4 c), R. 8 et R. 11 si les aménagements proposés par le constructeur ou imposés à lui par la décision accordant la dérogation assurent aux bâtiments les mêmes garanties de confort, d'hygiène ou de sécurité.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions du premier alinéa de l'article R. 14 lorsque des caractéristiques techniques et économiques de certaines opérations de construction le justifient.

SECTION III : DISPOSITIF POUR PERSONNES HANDICAPÉES

SOUS-SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Article R.18 : Doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant, les bâtiments collectifs, les logements ou services situés dans ces bâtiments, les ascenseurs ou un ascenseur au moins par batterie d'ascenseurs, les locaux collectifs affectés aux ensembles résidentiels et une partie des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs.

Dans les mêmes bâtiments, les étages non desservis par ascenseurs doivent être accessibles à toutes personnes handicapées à mobilité réduite par un escalier conçu de telle sorte que les intéressés puissent recevoir une aide appropriée.

Article R.19 : Les circulations et les portes des logements ou services situés dans les bâtiments collectifs doivent, dès la construction, permettre le passage des personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui circulent en fauteuil roulant.

Les logements ou services situés dans ces bâtiments, au rez-de-chaussée et aux étages desservis par ascenseur, doivent être adaptables par des travaux simples aux besoins particuliers des personnes handicapées circulant en fauteuil roulant de façon à leur permettre au moins l'utilisation de la cuisine ou d'une partie du studio aménagée en cuisine, du séjour, d'une chambre ou d'une partie du studio aménagée en chambre, d'un cabinet d'aisance et d'une salle d'eau ou toute autre pièce de travail.

Dans le cas d'un logement réalisé sur plusieurs niveaux, les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables à l'un de ces niveaux au moins.

Article R.20 : Les places de stationnement d'automobiles rendues accessibles, en application de l'article R.18, aux personnes handicapées circulant en fauteuil roulant doivent être adaptables par des travaux simples aux besoins particuliers de celles-ci de façon à leur permettre l'accès aux véhicules.

Article R.21 : Un arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction et du Ministre chargé de la Santé fixe les modalités techniques d'application des articles R. 19 à R.20.

Ces modalités peuvent comporter, en ce qui concerne les salles d'eau et les dispositions intérieures des logements, des étapes successives au cours desquelles les conditions de confort offertes aux handicapés seront progressivement améliorées.

Article R.22 : Un arrêté conjoint des Ministres chargés de la Construction, de la Santé et du Ministre chargé de la Protection Civile peut, par dérogation aux dispositions de la présente section, fixer des règles spéciales à certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

Le Ministre chargé de la Construction et le Ministre chargé de la Santé peuvent accorder conjointement, en tant que de besoin, des dérogations aux dispositions de la présente section pour la réalisation bâtiments ayant un caractère expérimental.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions de la présente section pour la réalisation de bâtiments collectifs nouveaux ayant un caractère expérimental rendant momentanément impossible leur application.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions de la présente section lorsque les caractéristiques du terrain ou la présence de constructions existantes fait obstacle à leur application.

SOUS-SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES LORS DE LA CONSTRUCTION, DE LA CRÉATION OU DE LA MODIFICATION D'ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC OU D'INSTALLATIONS OUVERTES AU PUBLIC

Article R.23 : Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux établissements recevant du public et installations ouvertes au public ci-après :

- 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. établissements et installations accueillant du public assis ;
9. établissements d'hébergement hôtelier ;
10. installations sportives et socio-éducatives ;
11. signalisation.

Article R.25 : Les travaux de modification ou d'extension sans changement de destination portant sur un établissement recevant du public, un espace ou installation ouvert (e) au public, visé (e) à l'article R. 19, sont soumis aux dispositions particulières suivantes :

- 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 4e catégorie au sens de l'article R.14 et aux installations ouvertes au public doivent respecter les dispositions de l'article R.24.

Article R.26 : En cas de difficultés techniques graves, ou s'agissant des bâtiments existants en raison de difficultés liées à leurs caractéristiques ou à la nature des travaux qui y sont réalisés, le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions des articles R.24 et R.25 après consultation de la Commission Régionale de Protection Civile.

SOUS-SECTION 3 : AUTORISATION DE TRAVAUX PRÉVUE À L'ARTICLE L7

Article R.27 : L'autorisation prévue à l'article L. 7 ne peut être délivrée que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions de la sous-section 2.

Article R.28 : Le dossier de la demande d'autorisation de travaux prévue à l'article L. 7 est établi en cinq (05) exemplaires et doit comporter les plans et documents nécessaires pour que l'autorité compétente puisse s'assurer que le projet de travaux respecte les règles d'accessibilité mentionnées à la sous-section 2 et, le cas échéant, la demande de dérogation auxdites règles.

Article R.29 : Lorsque les travaux projetés sont également soumis au permis de construire prévu par la loi, la demande de permis de construire comporte les plans et documents mentionnés à l'article R. 28. Elle tient lieu, dans ce cas, de la demande d'autorisation de travaux prévue à l'article L.7.

Article R.30 : L'autorité compétente transmet pour avis un exemplaire de la demande à la Commission Régionale de Protection Civile pour les établissements de 2e, 3e et 4e catégorie, et à la commission supérieure de la Protection civile pour les établissements de la 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 ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC PRÉVUE À L'ARTICLE L.8

Article R.33 : Avant toute ouverture d'un établissement recevant du public, à l'exception des établissements de 4e catégorie au sens de l'article R.14, il est procédé à une visite de réception par la Commission de Protection Civile compétente mentionnée à l'article R. 30, destinée à attester de la conformité à l'autorisation de travaux prévue à l'article L.7

Article R.34 : L'autorisation d'ouverture d'un établissement recevant du public prévue à l'article L.8 est délivrée au nom de l'Etat dans les mêmes conditions de compétence que celles définies aux articles R. 31 et R. 32 et après avis de la Commission de Protection Civile compétente mentionnée au même article R. 30.

L'autorisation d'ouverture est notifiée directement à l'exploitant par lettre. Une ampliation de cette décision est transmise au Représentant de l'Etat au niveau de la région, lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente pour statuer.

SECTION IV : CARACTÉRISTIQUES ÉNERGÉTIQUES

Article R.35 : Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par la section II ci-dessus relative aux règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation.

Article R.36 : Les bâtiments et parties de bâtiments auxquels s'appliquent les dispositions de la présente section doivent être construits et aménagés de telle sorte que les consommations d'énergie pour la climatisation et l'éclairage puissent être aussi réduites que possible.

Les installations électriques intérieures de toute nouvelle construction doivent désormais être conformes aux règlements et normes de 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 SECTION 1 : 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 comporte leur conception ou leur exécution.

Article R.48 : Les personnes et organismes agréés, les administrateurs ou gérants et le personnel de direction de ces organismes, ainsi que le personnel auquel il est fait appel pour les contrôles, doivent agir avec impartialité et n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur indépendance avec les personnes, organismes, sociétés ou entreprises qui exercent une activité de conception, d'exécution ou d'expertise dans le domaine de la construction.

Article R.49 : Les demandes d'octroi, de modification ou de renouvellement d'agrément doivent être accompagnées d'un dossier comportant les indications suivantes :

- un curriculum vitae du demandeur ;
- un extrait d'acte de naissance datant de moins de trois mois ;
- un extrait d'acte de casier judiciaire datant de moins de trois mois ;
- un certificat de nationalité sénégalaise ou, le cas échéant, toute pièce attestant de la qualité de ressortissant d'un Etat accordant la réciprocité au Sénégal ;
- la copie du diplôme des intervenants ;
- un état détaillé et justifié des moyens matériels et humains disponibles pour l'activité concernée ;
- une copie des statuts de la société, si un demandeur agit en qualité de représentant d'une société ;
- une copie de la police d'assurance professionnelle ;
- Un certificat de non faillite dans le cas d'une demande de modification ou de renouvellement d'agrément.

Article R.50 : L'agrément est accordé pour une durée de trois (03) ans renouvelable. Il peut être retiré par arrêté pris par le Ministre chargé de la Construction pour les motifs suivants :

- manquement grave aux obligations professionnelles ;
- perte de droits civiques ;
- défaut de l'assurance professionnelle ;
- perte de qualité requise pour les dirigeants des sociétés.

Article R.51 : Le Ministre chargé de la Construction prendra un arrêté portant création de la Commission Technique pour la délivrance et le retrait d'agrément.

Article R.52 : Les décisions d'agrément, de modification, de renouvellement ou de retrait d'agrément sont notifiées aux intéressés et publiées au Journal Officiel.

SOUS-SECTION II : CONTRÔLE TECHNIQUE OBLIGATOIRE

Article R.53 : Sont soumises obligatoirement au contrôle technique prévu à l'article L.28, les opérations de construction ayant pour objet la réalisation :

1. d'établissements recevant du public, au sens de l'article R.2 ;
2. d'immeubles à rez-de-chaussée plus trois étages au moins ;
3. de bâtiments à usage industriel et commercial ;
4. de bâtiments :
 - comportant des éléments en porte à faux de portée supérieure à deux mètres ou de poutres ou arcs de portée supérieure à dix mètres ;
 - comportant, par rapport au sol naturel, des parties enterrées de profondeur supérieure à cinq mètres ou des fondations de profondeur supérieure à dix mètres ;
 - nécessitant des reprises en sous-œuvre ou des travaux de soutènement d'ouvrages voisins, sur une hauteur supérieure à cinq mètres.

Article R.54 : Le contrôle technique obligatoire porte sur la solidité des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert et des éléments d'équipement qui font indissociablement corps avec ces ouvrages, ainsi que sur les conditions de sécurité des personnes évoluant dans les constructions.

A la demande du maître de l'ouvrage ou de son mandataire, le contrôle technique peut, en outre, porter sur tous autres éléments de la construction dont la réalisation est susceptible de présenter des aléas techniques particuliers contre lesquels le maître de l'ouvrage estime utile de se prémunir.

Article R.55 : Au cours de la phase de conception, le contrôleur technique procède à l'examen critique de l'ensemble des dispositions techniques du projet. Pendant la période d'exécution des travaux, il s'assure notamment que les vérifications techniques qui incombent à chacun des constructeurs s'effectuent de manière satisfaisante.

Article R.56 : Si le maître de l'ouvrage ou son mandataire fait appel à plusieurs contrôleurs techniques, il désigne l'un d'eux pour coordonner l'ensemble des missions de contrôle.

TITRE II : SÉCURITÉ ET PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

CHAPITRE I : PROTECTION CONTRE L'INCENDIE - CLASSIFICATION DES MATÉRIAUX

Article R.57 : Les dispositions du présent chapitre définissent la classification en différentes catégories des matériaux et éléments de construction en fonction de leur comportement en cas d'incendie. Il fixe les conditions auxquelles doivent répondre ces matériaux et éléments de construction pour être classés dans ces différentes catégories.

Article R.58 : Le comportement au feu en cas d'incendie est apprécié d'après deux critères :

1. la réaction au feu, c'est-à-dire l'aliment qui peut être apporté au feu et au développement de l'incendie ;
2. la résistance au feu, c'est-à-dire le temps pendant lequel les éléments de construction peuvent jouer le rôle qui leur est dévolu malgré l'action d'un incendie.

Article R.59 : Les éléments de classification retenus au point de vue de la réaction au feu sont, d'une part, la quantité de chaleur dégagée au cours de la combustion et, d'autre part, la présence ou l'absence de gaz inflammables.

La classification adoptée doit donc préciser le caractère pratiquement incombustible ou combustible et, dans ce dernier cas, le degré plus ou moins grand d'inflammabilité.

Article R.60 : La classification au point de vue de la résistance au feu est établie en tenant compte du temps pendant lequel sont satisfaites des conditions imposées relatives, soit à la résistance mécanique, soit à l'isolation thermique, soit à ces deux critères cumulés. Il est prévu un certain nombre de degrés types de résistance au feu déterminés par un programme thermique normalisé.

Article R.61 : Des arrêtés du Ministre chargé de la Protection Civile fixe les différentes catégories de la classification, tant en ce qui concerne la réaction au feu que la résistance au feu, les conditions d'essais et la compétence des différents laboratoires chargés d'y procéder.

Article R.62 : Un comité dont la composition et les attributions seront fixées par arrêté conjoint des Ministres chargés de la Construction et de la Protection Civile, est chargé de l'étude et de la classification des matériaux.

Article R.63 : Le classement dans l'une des catégories prévues aux articles R. 59 et R. 60 peut être homologué par le Ministre chargé de la Protection Civile, après les essais prévus à l'article R.60 et après avis de la Commission Supérieure de Protection Civile par rapport au danger d'incendie. Toutefois, ces essais ne sont pas obligatoires pour l'homologation quand il s'agit de matériaux tout à fait courants, traditionnellement utilisés et dont le comportement au feu est bien connu.

Article R.64 : L'homologation peut être différée dans la mesure où l'appréciation du comportement au feu de certains matériaux exige des essais particuliers. Elle peut être refusée si le résultat de ces essais n'est pas concluant.

Article R.65 : Les homologations prononcées ne sont valables que sous réserve de la conformité des matériaux aux échantillons ayant servi de base à l'homologation.

Toutes indications nécessaires à ce contrôle doivent être jointes à la demande d'homologation.

Article R.66 : L'homologation peut être retirée s'il vient à être constaté que le comportement du matériau considéré ne correspond plus au classement dont il avait fait l'objet ou si l'évolution de la technique a conduit à modifier les normes de sécurité applicables.

Article R.67 : L'absence d'homologation n'interdit pas l'emploi de tel ou tel matériau à l'occasion d'une construction déterminée si les prescriptions générales relatives à la prévention de l'incendie sont respectées et si cet emploi a été préalablement autorisé par l'autorité de la compétence de laquelle relève le contrôle de ces prescriptions.

Article R.68 : Le Ministre chargé de la Protection Civile a la faculté de publier les décisions d'homologation et les résultats d'essais en vue du classement des matériaux, sauf en cas de réserve expresse de la part du fabricant intéressé dans les quinze jours de la communication du résultat.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ RELATIVES AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR

Article R.69 : Les dispositions du présent chapitre visent à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur. Elles sont applicables à tous les immeubles de grande hauteur à construire, aux transformations et aménagements à effectuer dans les immeubles existants et aux changements de destination des locaux dans ces immeubles.

Article R.70 : Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, la construction des immeubles de grande hauteur doit permettre de respecter les principes de sécurité ci-après :

1. pour permettre de vaincre le feu avant qu'il n'ait atteint une dangereuse extension, l'immeuble est divisé en compartiments dont les parois ne doivent pas permettre le passage du feu de l'un à l'autre en moins de deux heures. Les matériaux combustibles se trouvant dans chaque compartiment sont limités dans les conditions fixées par arrêté interministériel. Les matériaux susceptibles de propager rapidement le feu sont interdits. ;
2. l'évacuation des occupants est assurée au moyen de deux escaliers au moins par compartiment. Cependant, pour les immeubles de la classe GHW.1, un arrêté interministériel précise les conditions auxquelles il pourra être dérogé à cette règle.
3. l'immeuble doit comporter :
 - 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 répertoriés 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'Équipement.
- 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 DIVISÉES

SECTION PREMIERE : DISPOSITIONS GENERALES

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'assurances agréées à cet effet.

La garantie est donnée :

1. pour le cas où le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu ;
2. pour le cas où le chantier n'est pas ouvert à la date convenue ;
3. pour le cas où le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 137.

Cette garantie prend fin à la date d'ouverture du chantier.

Article R.163 : La déclaration d'ouverture du chantier est notifiée par le constructeur à l'établissement garant.

Article R.165 : Dans le cas où il a été constaté que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, le constructeur est mis en demeure sans délai soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux.

Article R.166 : La copie des contrats de sous-traitance est adressée à l'établissement garant dans les huit jours de la signature de ces contrats.

Article R.167 : En cas de retard de livraison, les pénalités prévues ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/5000e du prix convenu par jour de retard.

Le contrat peut prévoir à la charge du maître de l'ouvrage une pénalité pour retard de paiement. Toutefois, le taux de celle-ci ne peut excéder un pour cent par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/5000e du prix par jour de retard.

TITRE IV : BAUX À CONSTRUCTION ET À RÉHABILITATION

Article R.168 : Sauf stipulations contraires des parties, le revenu servant à la détermination du coefficient de révision du loyer est le revenu moyen au mètre carré. Il est obtenu en divisant le revenu brut global par la surface utile, exprimée en mètres carrés, des locaux, aménagements ou installations ayant produit des revenus locatifs au cours de l'année civile de référence. Pour les locaux à usage d'habitation, la surface utile est la surface habitable telle qu'elle est définie par l'article R.2.

TITRE V : VENTES D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE

SECTION PREMIÈRE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article R.169 : L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles L. 122 et L. 131 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article L. 126.

Article R.170 : L'achèvement de l'immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.

La constatation par les parties fait l'objet d'un acte du notaire qui a reçu la vente à terme. Cet accord vaut livraison de l'immeuble.

La constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y a pas accord des parties.

Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du Président de la juridiction compétente du lieu d'implantation de l'immeuble, soit parmi celles que la juridiction commet habituellement, soit parmi celles figurant sur une liste établie par arrêté du Ministre de la Justice et du Ministre chargé de la Construction.

La constatation de l'achèvement fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu la vente.

La constatation de l'achèvement est parfaite par la déclaration ainsi faite.

Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre. La notification vaut livraison de l'immeuble à la date de cette réception.

Article R.171 : La vente à terme est soumise aux règles de la publicité foncière dans les mêmes conditions que la vente sous condition suspensive.

Article R.172 : Les fonds qui ont fait l'objet de dépôts de garantie sont valablement versés au vendeur par l'établissement dépositaire, hors la présence et sans le concours de l'acquéreur, sur simple production d'une attestation du notaire ayant reçu l'acte de vente certifiant que l'achèvement de l'immeuble a été constaté.

Le notaire doit informer l'établissement dépositaire et l'acquéreur de la situation hypothécaire. S'il existe sur l'immeuble des inscriptions ou s'il existe quelque autre empêchement au paiement, le notaire indique à l'établissement dépositaire le montant des fonds nécessaires à l'apurement de la situation.

Ces fonds sont conservés par l'établissement dépositaire pour être utilisés audit apurement, conformément aux instructions données par le notaire.

Article R.173 : La vente d'un immeuble à construire peut être assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la construction du bâtiment dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

Ce mandat peut concerner les actes indispensables à la construction d'autres bâtiments désignés par le mandat s'ils doivent comporter des parties communes avec celui dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

Ce mandat doit indiquer spécialement la nature, l'objet et les conditions des actes en vue desquels il est donné.

Il peut toutefois comporter le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire du bâtiment faisant l'objet de la vente ou auxquelles pourrait être subordonnée la délivrance d'un tel permis pour la construction des autres bâtiments concernés par le mandat ;
- pour assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Article R.174 : Lorsque la vente d'un immeuble à construire est assortie d'un mandat de l'acquéreur donné au vendeur d'affecter hypothécairement l'immeuble vendu, ce mandat ne peut être consenti, en cas de vente à terme, que pour assurer le financement de la construction de cet immeuble.

Ce mandat ne précise pas obligatoirement le montant des sommes pour la garantie desquelles le mandataire est autorisé à constituer hypothèque. Il est en tout cas limité à la constitution d'hypothèque garantissant en principal, intérêts et accessoires une somme au plus égale au prix de vente stipulé au contrat, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà garanties par le bien vendu.

Article R.175 : Les pouvoirs du maître de l'ouvrage, mentionnés à l'article L. 124, comportent ceux de choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris de ceux qui sont prévus au second alinéa de l'article R. 22.

SECTION II : RÉCEPTION ET GARANTIE DES OUVRAGES DE BÂTIMENTS À USAGE D'HABITATION

Article R.176 : La réception prévue à l'article L. 127, s'entend de la réception avec ou sans réserves.

Le point de départ de la garantie prévue à l'article L. 126, est le même que celui défini à l'article R. 41.

Article R.177 : Les dispositions des articles R. 24, R. 25 et R. 26 sont applicables à la garantie prévue à l'article L. 126.

Article R.178 : Pour l'application de la garantie prévue à l'article L. 127 au cas prévu à l'article L. 129, l'immeuble s'entend du bâtiment dans lequel se trouve compris le local vendu ou de la partie de ce bâtiment techniquement distincte et réalisable indépendamment des autres parties.

SECTION III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA CONCLUSION DU CONTRAT DE VENTES D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE POUR L'USAGE D'HABITATION OU POUR L'USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION

Article R.179 : La constatation de l'achèvement des fondations est certifiée par un homme de l'art. Elle est faite pour chaque immeuble tel que défini à l'article au présent code.

Article R.180 : Si l'acte de vente stipule que l'acquéreur ne recourt pas aux prêts dont le vendeur a fait état, il n'y a pas lieu d'insérer dans l'acte la condition résolutoire prévue par le premier alinéa de l'article L. 131.

Article R.181 : Pour l'application de l'article L. 131, la consistance de l'immeuble vendu résulte des plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.

Si cet immeuble est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

Les caractéristiques techniques résultent du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive.

Ces documents s'appliquent au local vendu, à la partie de bâtiment ou au bâtiment dans lequel il se trouve et aux équipements extérieurs et réseaux divers qui s'y rapportent.

Un plan coté du local vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement propres à ce local doivent être annexés au contrat de vente.

Article R.182 : Les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total :

- trente cinq pour cent du prix à l'achèvement des fondations ;
- soixante dix pour cent à la mise hors d'eau ;
- quatre vingt quinze pour cent à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur ; toutefois il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Si la vente est conclue sous condition suspensive, aucun versement ni dépôt ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition.

Dans les limites ci-dessus, les sommes à payer ou à déposer en cours d'exécution des travaux sont exigibles :

- soit par versements périodiques constants ;
- soit par versements successifs dont le montant est déterminé en fonction de l'avancement des travaux.

Si le contrat prévoit une pénalité de retard dans les paiements ou les versements, le taux de celle-ci sera fixé conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION IV : GARANTIES D'ACHÈVEMENT ET DE REMBOURSEMENT

Article R.183 : La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus.

Article R.184 : La garantie d'achèvement résulte de l'existence de conditions propres à l'opération lorsque cette dernière répond à l'une ou à l'autre des conditions suivantes :

- 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 (500.000) à un million (1.000.000) F.CFA et/ou d'un emprisonnement d'un mois et, en cas de récidive, d'un emprisonnement de deux mois.

Est puni des mêmes peines tout propriétaire qui fait occuper totalement ou partiellement un immeuble sans qu'il soit constaté le respect des prescriptions de sécurité. Dans ce cas, l'amende est appliquée autant de fois qu'il y a eu de journées d'occupation de l'immeuble sans autorisation.

Article R.201 : Toute infraction aux dispositions relatives à l'obligation pour le propriétaire d'assister aux visites de contrôle prévues lors de la construction est punie d'une peine d'amende de cinq cent mille (500.000) à un million (1.000.000) F.CFA.

En cas de récidive la peine d'amende peut être portée à deux millions (2.000.000).

Article R.202 : Ceux qui mettent obstacle à l'exécution des fonctions incombant, en application des dispositions du présent chapitre, aux membres de la Commission Régionale de la Protection Civile et à ceux de la Commission Technique interministérielle des immeubles de grande hauteur sont punis des peines prévues aux articles ci-dessus.

SECTION III : IMMEUBLES RECEVANT DU PUBLIC

Article R.203 : Tout constructeur, propriétaire, exploitant d'un établissement soumis aux dispositions du présent chapitre qui contrevient aux dispositions du règlement en vigueur, est puni d'une peine d'amende de cinq cent mille (500.000) à un million (1.000.000) F.CFA.

Est puni des mêmes peines, tout constructeur, propriétaire, exploitant qui ouvre un établissement au public sans les visites de contrôle et sans l'autorisation d'ouverture. Dans ces deux cas, l'amende est appliquée autant de fois qu'il y a de journées d'ouverture sans visite de contrôle, sans autorisation ou sans déclaration d'ouverture.

Article R.204 : Quiconque fait obstacle à l'exercice du droit de visite prévu lors de la construction est puni d'une peine d'amende de cinq cent mille (500.000) à un million (1.000.000) FCFA. En cas de récidive, la peine d'amende peut être portée à deux millions (2.000.000) FCFA.

Est puni des mêmes peines tout propriétaire ou exploitant qui refuse d'assister aux visites des Commissions compétentes ou qui ne tient pas de registre de sécurité où sont mentionnés l'état du personnel, les dates des différentes visites, les dates des travaux d'aménagement ou de transformation, les diverses consignes etc.

TITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTROLES DES BATIMENTS MENAÇANT RUINE

Article R 205 : Lorsqu'il est constaté un état des murs, bâtiments ou édifices susceptibles de justifier le recours à la procédure prévue à l'article L 139, la collectivité locale concernée est tenue d'informer, en joignant tous éléments utiles en sa possession, le propriétaire et les titulaires de droits réels immobiliers et les inviter à présenter leurs observations dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

Article R 206 : A la suite de la mise en demeure en application de l'article L140, si la Collectivité locale constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement, elle peut faire prononcer la main levée de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

L'arrêté est publié à la conservation foncière dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, la collectivité locale met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'elle fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, la Collectivité locale concernée, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite.

CHAPITRE 2 : L'EXERCICE DE SYNDIC DE COPROPRIETE PROFESSIONNEL

Article R207: La délivrance de la carte de syndic de copropriété professionnel est sollicitée chaque année par la personne physique ou par le ou les représentants légaux ou 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 :

1. 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 ;
2. soit l'un des diplômes suivants (Diplôme d'aptitude professionnelle aux fonctions de notaire, d'avocat, d'huissier de justice, de géomètres experts).
3. soit une attestation délivrée par leur ordre respectif aux anciens notaires, aux anciens avocats, aux anciens huissiers de justice, aux anciens géomètres-experts.
4. soit avoir occupé pendant 5 ans au moins l'un des emplois ou l'une des fonctions suivants :
 - emploi dans les organismes d'habitations à loyer modéré ;

- fonctions de Gérant, de mandataire social ou activité salariée dans une agence immobilière titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier ;
- clerc de notaire, clerc d'avocat ou clerc d'huissier ;
- expert judiciaire inscrit sur la liste des experts, spécialisé dans le droit immobilier ;
- emploi se rattachant à une activité relative aux transactions immobilière ou à la gestion immobilière.

Pour les personnes visées au présent article, une connaissance suffisante de la réglementation en vigueur est requise du demandeur.

Les dispositions prévues aux articles ci-dessus s'appliquent également aux étrangers établis sur le territoire national, sous réserve d'avoir une bonne maîtrise de la langue française.

Article 213 : La garantie financière prévue à l'article R208 doit permettre le remboursement des fonds, effets, valeurs remis par les copropriétaires au syndic de copropriété.

Elle résulte :

1. soit d'un cautionnement déposé par le demandeur dans une Banque et spécialement affecté au remboursement précité ;
2. soit d'une caution écrite fournie par une entreprise d'assurance agréée à cet effet ;
3. soit d'une caution écrite fournie par un établissement de crédit habilité à donner caution.

Le montant doit résulter d'une déclaration annuelle signée par le syndic et le Président du Conseil Syndical de chaque copropriété concernée, accompagnée d'une copie certifiée conforme à l'original du Procès verbal d'assemblée ayant désigné le demandeur aux fonctions de syndic de copropriété , d'une copie certifiée conforme du procès-verbal d'assemblée ayant voté l'avance permanente de trésorerie et d'une copie certifiée conforme du relevé bancaire justifiant du dépôt des fonds sur le compte bancaire ouvert au nom du syndicat des copropriétaires par le syndic.

Article 214 : Les personnes visées aux articles R212 et suivants doivent justifier qu'elles sont couvertes pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, contre les conséquences pécuniaires la responsabilité civile professionnelle qu'elles peuvent encourir en raison de leurs activités, par un contrat souscrit par elles auprès d'une société d'assurances ou d'un assureur 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 syndicats de copropriété bénévoles, ni les administrateurs ou syndicats 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 syndicats 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 syndicats dans le cadre de l'assemblée générale des copropriétaires qui doit statuer sur la désignation du syndic.

TITRE III : APPLICATION

Article R218 : Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent décret.

Article R.219 : Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur, le Ministre d'Etat, Ministre de la Justice, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre d'Etat, Ministre des Mines, de l'Industrie et des PME, le Ministre d'Etat, Ministre des Infrastructures, des Transports terrestres et des Transports aériens, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Hydraulique et de l'Assainissement, le Ministre d'Etat, Ministre de la Fonction publique, de l'Emploi, du Travail et des Organisations professionnelles, le Ministre de la Décentralisation et des Collectivités locales, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent code qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 27 Janvier 2010

Par le Président de la République
Abdoulaye WADE

Le Premier Ministre
Souleymane Ndéné NDIAYE

**Décret n°2007-868 en date du 7 août 2007 portant
création au sein de la Gendarmerie nationale d'une
section spéciale chargée de la surveillance domaniale**

Le Président de la République,
Vu la Constitution, notamment en ses articles 43, 45 et 76 ;
Vu le Code du domaine de l'Etat ;
Vu le Code de la Marine marchande ;
Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964, relative au domaine national ;
Vu la loi n°70-23 du 6 juin 1970 portant organisation générale de la Défense nationale, modifiée par les lois n°72-92 du 29 novembre 1972 et n°82-17 du 23 juillet 1982 ;
Vu la loi n°84-62 du 16 août 1984, relative à l'organisation générale des Forces armées complétée par la loi n°89-052 du 17 janvier 1989 ;
Vu le décret n°82-362 du 17 juin 1982, portant règlement sur l'administration et la comptabilité des corps de troupe des Armées et de la Gendarmerie nationale ;
Vu le décret n°2006-110 du 16 février 2006, portant organisation du Ministère des Forces armées ;
Vu le décret n°2006-112 du 16 février 2006, fixant l'organisation du Haut Commandement de la Gendarmerie nationale ainsi que les attributions des autorités de commandement ;
Vu le décret n°2007-826 du 19 juin 2007 portant nomination du Premier Ministre ;
Vu le décret n°2007-830 du 25 juin 2007 portant nomination d'un Ministre et fixant la composition du Gouvernement ;
Vu le décret n°2007-831 du 25 juin 2007 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;
Sur le rapport du Ministre des Forces armées.

DECRETE :

Article premier. - Il est créé au sein de la Gendarmerie nationale, une section spéciale chargée de la surveillance domaniale.

Art. 2. - La section est implantée à Dakar.

Elle est compétente sur l'ensemble du ressort de la Cour d'Appel de Dakar. Toutefois, elle est appelée à exercer ses missions dans le ressort des autres cours d'appel qui ne disposent pas de section domaniale.

Art. 3. - Elle a pour mission d'assurer la surveillance du domaine privé de l'Etat, du domaine public et du domaine national. A ce titre, elle est chargée :

- de la surveillance et du contrôle des domaines de l'Etat ;
- de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol, des constructions, aménagements, travaux sur toute l'étendue du territoire national ;
- d'apporter son concours aux unités de gendarmerie ;
- de veiller aux respects des lois et règlements en matière d'urbanisme et d'occupation des sols ;
- de la constatation des infractions relatives à l'occupation du sol.

Art. 4. - La section est mise en mouvement sur ordre du Haut Commandant de la Gendarmerie nationale.

Art. 5. - Elle est commandée par un officier qui a le rang et les prérogatives d'un Chef de corps. Sa composition et ses effectifs sont fixés par un Tableau des Effectifs et de Dotation (TED) arrêté par le Ministre des Forces armées, sur proposition du Haut Commandant de la Gendarmerie nationale.

Art. 6. - Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre d'Etat, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Environnement et de la

Protection de la Nature, le Ministre des Forces armées et le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

Fait à Dakar, le 16 juillet 2007

Par le Président de la République
Abdoulaye WADE

**Décret n°2012-396 du 27 mars 2012 instituant le
numéro d'Identification Cadastral (NICAD) et
précisant ses modalités de mise en œuvre**

Le Président de la République,
Vu la Constitution ;
Vu la loi n°64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine National ;
Vu la loi n°76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;
Vu la loi n°76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique modifiée par la loi n°85-08 du 3 janvier 1985 ;
Vu la loi n°96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités locales ;
Vu la loi n°96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales ;
Vu la loi n°2001-01 du 15 janvier 2001 portant Code de l'Environnement ;
Vu la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'Urbanisme ;
Vu la loi n°2009-26 du 8 juillet 2009 modifiant l'article 68 de la loi n°2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'Urbanisme ;
Vu la loi n°2011-07 portant organisation du régime de la propriété foncière au Sénégal ;
Vu le décret n°77-563 du 3 juillet 1977 portant application de la loi n°76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique ;
Vu le décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine privé de l'Etat, modifié ;
Vu le décret n°96-1138 du 27 décembre 1996 portant application de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'urbanisme et d'habitat ;
Vu le décret n°2009-451 du 30 avril 2009 portant nomination du Premier Ministre ;
Vu le décret n°2011-1448 du 12 septembre 2011 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les Ministères ;
Vu le décret n°2011-1449 du 12 septembre 2011 portant réaménagement du gouvernement ;
Sur le rapport du Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et de Finances.

DECRETE :

Article premier

Il est créé un identifiant parcellaire unique, pour chaque parcelle, dénommé Numéro d'Identification Cadastral, en abrégé NICAD.

Article 2

Toute parcelle de terrain doit posséder obligatoirement un NICAD attribué par le service du Cadastre territorialement compétent de la Direction Générale des Impôts et des Domaines.

Article 3

Le NICAD comporte seize (16) caractères ainsi libellés :
RR D AAA C/CR SSS PPPP

1° - La première partie du NICAD (RR DD AAA C/CR) est issue du découpage administratif, tel que défini par le système de Codification des localités (SYSCOL) en vigueur au Sénégal, et peut être concaténée en lettres si besoin, pour la gestion quotidienne. Elle se décline comme suit :

RR (la Région : 2 caractères) ;

D (le département : 1 caractère) ;

AAA (l'Arrondissement : 3 caractères) ;

C/CR (la Commune, Commune Arrondissement ou Communauté rurale : 2 caractères).

2° - La deuxième partie du NICAD (SSS PPPPP) prend en compte la situation de la parcelle dans la commune ou la communauté rurale. Elle est déterminée par les services du Cadastre de la Direction générale des Impôts et des Domaines, pour les parcelles existantes comme pour celles dont la création ou la modification est envisagée, et se décline comme suit :

SSS (le numéro de la Section : 3 caractères) ;

PPPPP (le numéro de la parcelle : 5 caractères).

3° - Seules les informations contenues dans la deuxième partie du NICAD doivent obligatoirement figurer dans tout document écrit sur rapport matérialisé en application des dispositions des articles suivants du décret. Cette mesure de simplification est soumise à la condition que les noms des collectivités territoriales, sur les territoires desquels les effets du document trouvent à s'appliquer, soient clairement mentionnés dans ce dernier.

Concernant les fichiers informatiques faisant l'objet d'échanges dématérialisés avec les services du Cadastre de la Direction générale des Impôts et des Domaines, il peut être exigé la transmission complète du NICAD.

Article 4

1°- Toute modification apportée à la superficie ou aux limites d'une parcelle doit entraîner l'attribution d'un nouveau NICAD pour la parcelle concernée. Tout morcellement d'une parcelle, y compris celui opéré dans le cadre de lotissements administratifs ou privés, entraîne l'annulation définitive de son NICAD et la création d'autant de NICAD qu'il existe de parcelles nouvelles issues du morcellement. Toute fusion de parcelles entraîne l'annulation définitive de leur NICAD respectif et la création d'un nouveau NICAD pour la parcelle issue de la fusion. Toute affectation au domaine public d'une parcelle entraîne l'annulation définitive de son NICAD. Tout déclassement constaté du domaine public entraîne la création d'une parcelle et d'un NICAD pour l'emprise concernée, lorsque celui-ci n'a pas été préalablement identifié conformément au décret.

2° - L'historique des opérations de création-annulation des NICAD sera préservé par le service du Cadastre territorialement compétent, en vue d'assurer la traçabilité des changements affectant les biens immeubles concernés. A ce titre, la totalité des données composant chaque NICAD existant ou annulé sera conservée indéfiniment dans la base de données foncière gérée par les services du Cadastre de la Direction Générale des impôts et des Domaines.

Article 5

Qu'elle soit autorisée ou non, toute jouissance privative exercée durablement sur un terrain du domaine national ou du domaine public entraîne, pour le terrain correspondant, la création d'une parcelle identifiée au moyen d'un NICAD. Le caractère pérenne de l'occupation s'apprécie notamment au regard du type de constructions et/ou des aménagements réalisés sur le terrain ;

Article 6

Tout acte à l'origine de la création d'un droit immobilier, qu'il soit réel ou non, doit mentionner le NICAD de l'emprise foncière concernée. Il en va de même pour tout acte translatif de l'un de ces droits. Si le bien immeuble faisant l'objet de l'acte relève du régime de la copropriété, son identification, au moyen du ou des numéros de lots qui lui sont attribués dans l'état descriptif de division, s'ajoute obligatoirement à celle donnée par le NICAD et caractérisant la parcelle d'assise de la copropriété ;

Article 7

Les Ministres chargés de la Décentralisation, et des Collectivités locales, des Domaines, du Cadastre, de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Aménagement du territoire, du Transport, Mines et Géologie, Environnement et de l'Agriculture sont chargés de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le 27 mars 2012

Abdoulaye WADE.

Par le Président de la République :

Le Premier Ministre,

Souleymane Ndéné NDIAYE

**Arrêté ministériel n°8871/MEF/MDB/DGID du 25
octobre 2004 fixant les coefficients de correction de la
valeur des immeubles
prévus à l'article 888 alinéa 3 du Code général des
Impôts**

Article premier. - Les coefficients de correction de la valeur d'acquisition des immeubles pour la détermination de la taxe de plus-value sont fixés ainsi qu'il suit :

- acquisition en 1967 et avant coefficient : 8,9563 ;
- acquisition en 1968 coefficient : 8,9511 ;
- acquisition en 1969 coefficient : 8,6049 ;
- acquisition en 1970 coefficient : 8,3697 ;
- acquisition en 1971 coefficient : 8,0573 ;
- acquisition en 1972 coefficient : 7,5900 ;
- acquisition en 1973 coefficient : 6,8204 ;
- acquisition en 1974 coefficient : 5,8519 ;
- acquisition en 1975 coefficient : 4,4444 ;
- acquisition en 1976 coefficient : 4,3953 ;
- acquisition en 1977 coefficient : 3,9438 ;
- acquisition en 1978 coefficient : 3,8171 ;
- acquisition en 1979 coefficient : 3,4811 ;
- acquisition en 1980 coefficient : 3,2018 ;
- acquisition en 1981 coefficient : 3,0229 ;
- acquisition en 1982 coefficient : 2,5757 ;
- acquisition en 1983 coefficient : 2,3072 ;
- acquisition en 1984 coefficient : 2,0642 ;
- acquisition en 1985 coefficient : 1,8258 ;
- acquisition en 1986 coefficient : 1,7202 ;
- acquisition en 1987 coefficient : 1,7946 ;
- acquisition en 1988 coefficient : 1,8279 ;
- acquisition en 1989 coefficient : 1,8198 ;
- acquisition en 1990 coefficient : 1,8139 ;
- acquisition en 1991 coefficient : 1,8463 ;
- acquisition en 1992 coefficient : 1,8464 ;
- acquisition en 1993 coefficient : 1,8603 ;
- acquisition en 1994 coefficient : 1,4082 ;
- acquisition en 1995 coefficient : 1,3030 ;
- acquisition en 1996 coefficient : 1,2680 ;
- acquisition en 1997 coefficient : 1,2275 ;
- acquisition en 1998 coefficient : 1,1530 ;
- acquisition en 1999 coefficient : 1,1316 ;
- acquisition en 2000 coefficient : 1,0978 ;
- acquisition en 2001 coefficient : 1,0364 ;
- acquisition en 2002 coefficient : 1,0087 ;
- acquisition en 2003 coefficient : 1,0000.

Art. 2.- Le Directeur général des Impôts et des Domaines est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Dakar, le 25 octobre 2004

TABLE DES MATIERES

Sommaire Général	2
PREFACE	3
AVANT-PROPOS.....	6
Sommaire	8
Première partie : Domaine national	12
Loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au Domaine national	13
(modifiée par la Loi n°72-25 du 19 Avril 1972 relative aux communautés rurales).....	13
Décret n°64-573 du 30 Juillet 1964 fixant les conditions d'application de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au Domaine national.....	16
TITRE PREMIER : GESTION DES TERROIRS.....	17
CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES	17
CHAPITRE II : LE CONSEIL RURAL.....	17
CHAPITRE III : LE PRESIDENT DU CONSEIL RURAL.....	20
CHAPITRE IV : AFFECTATION – TRANSPORT D’AFFECTATION –.....	20
DESAFFECTATION DES TERRES.....	20
CHAPITRE V : DOSSIER FONCIER	22
CHAPITRE VI : LES CONSEILS DE GROUPEMENT RURAUX.....	22
TITRE II : IMMATRICULATION AU NOM DE L’ETAT DES	22
TERRES DU DOMAINE NATIONAL	22
CHAPITRE PREMIER : TERRAINS AFFECTES CONFORMEMENT AUX	22
DISPOSITIONS DES ARTICLES 8 ET 11 DE LA LOI RELATIVE AU DOMAINE NATIONAL	22
CHAPITRE II : TERRAINS SITUES DANS LES ZONES URBAINES.....	24
CHAPITRE III : TERRAINS SITUES DANS D’AUTRES ZONES.....	24
TITRE III : DISPOSITIONS TRANSITOIRES.....	24
Décret n°64-574 du 30 juillet 1964 portant application de l’article 3 de la loi n°64- 46 du 17 Juin 1964, relative au domaine national autorisant, à titre transitoire, l’immatriculation au nom des occupants ayant réalisé une mise en valeur à caractère permanent.....	25
CHAPITRE PREMIER. - CONDITIONS DE MISE EN VALEUR	26
APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES.....	26
Section première. - Terrains à bâtir	26
Section 2. - Terrains à vocation agricole	27
CHAPITRE II. - CONDITIONS DE MISE EN VALEUR APPLICABLES.....	27
DANS LES ZONES AUTRES QUE LES ZONES URBAINES.....	27
CHAPITRE III. - CONSTAT DE MISE EN VALEUR	28
CHAPITRE IV. - DEMANDE DE CONSTAT DE MISE	29
EN VALEUR - DECISION DE L’AUTORITE ADMINISTRATIVE.....	29
Décret n°66-858 du 07 Novembre 1966 portant application de l’article 5 de la loi n°64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national et fixant les conditions de l’administration des terres du domaine national à vocation agricole dans les zones urbaines	30
TITRE PREMIER : SECTIONS RURALES.....	31
CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES	31
CHAPITRE II : LE COMITE RURAL	31
CHAPITRE III : LE PRESIDENT DU COMITE RURAL	34
CHAPITRE IV : AFFECTATION, TRANSFERT D’AFFECTATION	35
ET DESAFFECTATION DES TERRES.....	35
TITRE II : AUTRES TERRES	35
TITRE III : DISPOSITIONS GENERALES	36

Décret n°72-1288 du 27 Octobre 1972 relatif aux conditions d'affectation et de désaffectation des terres du domaine national comprises dans les communautés rurales, modifié par les décrets n° 80-1051 du 14 octobre 1980 et 86-445 du 10 avril 1986.....	37
TITRE PREMIER : Affectation et désaffectation	38
des terres de culture et de défrichement.....	38
TITRE II : Voies de recours.....	41
TITRE III : Dispositions transitoires diverses	41
Décret n°80-268 du 10 Mars 1980 portant organisation des parcours du bétail et fixant les conditions d'utilisation des pâturages.....	43
CHAPITRE PREMIER. – Définitions	44
CHAPITRE II. - Organisation et exploitation des pâturages	44
CHAPITRE III. - Exploitation et organisation des points d'eaux pastoraux	47
CHAPITRE IV. - Commissions de conservation des pâturages	47
Section Première. - Commission régionale de conservation des pâturages	47
Section II. - Commission départementale de conservation des pâturages	48
Section III. - Conseil d'Arrondissement pour la conservation des pâturages.....	48
CHAPITRE V. - Infractions et pénalités	49
Section I. - Infractions	49
Section II. - Pénalités.....	49
Décret n°87-720 du 04 juin 1987 portant reversement de certaines zones pionnières dans la zone des terroirs	50
Loi n°98-03 du 08 janvier 1998 portant Code forestier, modifiée par la loi n°2010-02 du 12 mars 2010 remplaçant les articles L47 et L48 de la loi n°98-03 du 8 janvier 1998 portant Code forestier, relatifs aux feux de brousse	52
(Partie législative).....	52
TITRE I - DE LA MISE EN VALEUR DES FORÊTS	53
CHAPITRE PREMIER - DES DROITS D'EXPLOITATION	53
CHAPITRE II - DES DROITS D'USAGE.....	54
TITRE II.- DE LA RÉPRESSION DES INFRACTIONS.....	55
CHAPITRE PREMIER. - DES PROCEDURES.....	55
SECTION PREMIERE. - DE LA RECHERCHE ET DE LA CONSTATATION DES INFRACTIONS	55
SECTION 2. - DES ACTIONS ET POURSUITES.....	55
SECTION 3. - DES TRANSACTIONS	56
SECTION 4. - DES SAISIES ET CONFISCATIONS	57
CHAPITRE II. - DES INFRACTIONS ET PENALITES	58
SECTION PREMIERE. - DES COUPES ET EXPLOITATIONS IRRÉGULIÈRES	58
SECTION 2. - DES MARTEAUX FORESTIERS ET DES MARQUES.....	59
SECTION 3. - DE LA CULTURE, DES DEFRIÈCHEMENTS.....	59
ET DE L'ALTERATION DU DOMAINE FORESTIER.....	59
SECTION 4. - DES FEUX DE BROUSSE.....	60
SECTION 5: DU PATURAGE EN FORET	61
SECTION 6. - DE L'OBSTACLE A L'ACCOMPLISSEMENT	62
DES DEVOIRS D'UN AGENT.....	62
SECTION 7. - DE LA RÉCIDIVE	62
TITRE III. - DU SERVICE DES EAUX ET FORETS	62
CHAPITRE PREMIER. - DU RÔLE DES AGENTS DES EAUX ET FORETS	62
CHAPITRE II. - DE LA PROTECTION ET DES OBLIGATIONS	63
DES AGENTS DES EAUX ET FORETS	63
CHAPITRE III - DU POUVOIR DES AGENTS DES EAUX ET FORETS,.....	63
DES AGENTS COMMISSIONNES DES EAUX ET FORETS	63
ET DES OFFICIERS DE POLICE JUDICIAIRE.....	63

TITRE IV. - DISPOSITIONS DIVERSES	64
Décret n°98-164 du 20 Février 1998 portant application de la loi n°98-03 du 8 Janvier 1998 portant Code forestier	66
(Partie réglementaire).....	66
TITRE I. - DU DOMAINE FORESTIER NATIONAL.....	67
TITRE II. - DE LA GESTION DES FORETS	68
CHAPITRE PREMIER. - DE L'AMENAGEMENT DES FORETS	68
CHAPITRE II. - DE L'EXPLOITATION FORESTIERE	70
SECTION PREMIERE. - DES PRINCIPES DE L'EXPLOITATION FORESTIERE.....	70
SECTION 2. - DES COUPES	72
SECTION 3. - DES CONTRATS DE CULTURE.....	73
SECTION 4. - DU FONDS FORESTIER NATIONAL.....	73
TITRE III. - DE LA PROTECTION DES FORETS.....	74
CHAPITRE PREMIER. - DU CLASSEMENT ET DU DECLASSEMENT DES FORETS	74
CHAPITRE II. - DES DEFRICHEMENTS.....	76
CHAPITRE III. - DES FEUX DE BROUSSE.....	78
CHAPITRE IV. - DU PATURAGE EN FORET.....	78
CHAPITRE V. - DES ESPECES FORESTIERES PROTEGEES	79
TITRE IV. - DISPOSITIONS DIVERSES	80
Décret n°96-572 du 09 juillet 1996 fixant les taxes et redevances en matière d'exploitation forestière.....	81
(modifié par le décret n°2001-217 du 13 Mars 2001 abrogeant et remplaçant l'article 3 du décret n°96-572 du 09 Juillet 1996).....	81
Deuxième partie : Domaine de l'Etat.....	87
Loi n° 76-66 du 02 Juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat	88
(modifiée par la loi n°85-15 du 25 février 1985 abrogeant et remplaçant l'article 5(a) du Code du Domaine de l'Etat)	88
LIVRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES	89
LIVRE II : DOMAINE PUBLIC.....	89
TITRE PREMIER : COMPOSITION - CONSTITUTION - CARACTERES	89
TITRE II : GESTION - DECLASSEMENT - SANCTIONS	91
LIVRE III : DOMAINE PRIVE	92
TITRE PREMIER : CONSTITUTION	92
TITRE II : AFFECTATION - DESAFFECTATION	95
TITRE III : ADMINISTRATION DU DOMAINE NON AFFECTE.....	95
CHAPITRE PREMIER : DOMAINE IMMOBILIER	95
SECTION I : TERRAINS A METTRE EN VALEUR.....	95
I. AUTORISATION D'OCCUPER.....	95
II. BAIL ORDINAIRE	96
III. BAIL EMPHYTEOTIQUE.....	96
IV. CONCESSION DU DROIT DE SUPERFICIE	97
V. VENTE.....	98
SECTION II : TERRAINS MIS EN VALEUR	99
SECTION III : DISPOSITIONS COMMUNES	99
CHAPITRE II : DOMAINE MOBILIER	100
LIVRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES	101
Décret n°81-557 du 21 Mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le Domaine Privé	103
CHAPITRE PREMIER. - CONTROLE DES OPERATIONS DOMANIALES.....	104
CHAPITRE 2. - EXECUTION DU DROIT DE PREEMPTION.....	106
CHAPITRE 3. - SOMMES ET VALEURS ATTEINTES PAR LA PRESCRIPTION	106

CHAPITRE 4. – TABLEAU DES PROPRIETES IMMOBILIERES DE L’ETAT	107
CHAPITRE 5. – AFFECTATION ET DESAFFECTATION DES IMMEUBLES.....	108
CHAPITRE 6. – PASSATION DES ACTES, DELIVRANCE.....	109
DES AUTORISATIONS D’OCCUPER.....	109
CHAPITRE 7. – INDEMNITE DUE A L’EMPHYTEOTE.....	109
CHAPITRE 8. – ADJUDICATION DES IMMEUBLES, VENTE DU MOBILIER	111
CHAPITRE 9. – CONSTAT DE MISE EN VALEUR.....	112
CHAPITRE 10. – MESURES TRANSITOIRES.....	112
CHAPITRE 11. – DISPOSITIONS DIVERSES	113
Loi n°87-11 du 24 Février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux destinés à l’habitation situés en zones urbaines.....	115
Décret n°87-271 du 03 Mars 1987 portant application de la loi n°87-11 du 24 Février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux situés en zones urbaines destinés à l’habitation	117
Décret n°88-826 du 14 juin 1988 abrogeant et remplaçant certaines dispositions du décret n°87-271 du 03 mars 1987 portant application de la loi n°87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente de terrains domaniaux destinés à l’habitation situés en zones urbaines	120
CHAPITRE II : LE COMITE RURAL	121
CHAPITRE III : LE PRESIDENT DU COMITE RURAL	123
CHAPITRE IV : AFFECTATION, TRANSFERT D’AFFECTATION	124
ET DESAFFECTATION DES TERRES.....	124
TITRE II : AUTRES TERRES	124
TITRE III : DISPOSITIONS GENERALES	125
Loi n°94-64 du 22 Août 1994 autorisant la vente de terrains domaniaux à usage industriel ou commercial.....	127
Décret n°95-737 du 31 Juillet 1995 portant application de la loi n°94-64 du 22 Août 1994 autorisant la vente de terrains domaniaux à usage industriel et commercial.....	129
Loi n°95-12 du 07 Avril 1995 autorisant la vente du domaine privé immobilier bâti de l’Etat à usage d’hôtels ou de réceptifs touristiques et de ses dépendances.....	132
Loi n°74-20 du 24 juin 1974 portant classement du réseau routier national et fixant le régime domanial de ce réseau	134
TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES	135
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES	136
Décret n°74-718 du 19 juillet 1974 relatif au classement du réseau national.....	138
Décret n°2010-1445 du 4 novembre 2010 relatif à la pose ou dépose de conduites diverses et à l’occupation de l’emprise des routes et voies du réseau routier classé.....	148
Décret n°2010-399 du 23 mars 2010 abrogeant le décret n°60-36/MF du 26 janvier 1960 portant fixation du taux des redevances pour occupation temporaire du domaine public de l’Etat, portant fixation du barème des redevances pour occupation temporaire du domaine public de l’Etat	153
I. DOMAINE PUBLIC MARITIME	154
II. DOMAINE PUBLIC FLUVIAL :	155
Décret n°2010-400 du 23 Mars 2010 portant barème des prix du loyer pour occupation du domaine privé immobilier de l’Etat	157
PREMIERE PARTIE. - VALEUR DU METRE CARRE DE TERRAIN NU	158
TITRE I - REGON DE DAKAR	158
I. COMMUNE DE LA VILLE DE DAKAR.....	158
A. DAKAR-PLATEAU.....	158
B. MEDINA.....	158
C. FANN.....	159
D. POINT E	159
E. MERMOZ, SACRE-CŒUR ET PYROTECHNIE	159

F.	OUAKAM.....	159
G.	LES ILES DE GOREE ET DE NGOR	159
H.	NGOR	159
I.	YOFF.....	159
J.	GRAND - YOFF.....	160
K.	PATTE-D'OIE.....	160
L.	HLM GRAND MEDINE, PARCELLES ASSAINIES ET CAMBERENE	160
M.	GRAND - DAKAR.....	160
N.	LOTISSEMENTS SICAP ET DERKLE	160
O.	ZONES INDUSTRIELLE ET PORTUAIRE	160
P.	HLM, CITE DES EAUX ET SODIDA	160
Q.	HANN	161
R.	COMMUNE DE LA VILLE DE PIKINE.....	161
S.	COMMUNE DE LA VILLE DE GUEDIAWAYE.....	161
T.	COMMUNE DE RUFISQUE	162
U.	COMMUNE DE LA VILLE DE BARGNY	162
V.	AUTRES TERRAINS DE LA REGION DE DAKAR.....	162
	TITRE II - REGION DE DIOURBEL.....	162
I.	COMMUNE DE DIOURBEL	162
II.	COMMUNE DE BAMBEY	163
III.	COMMUNE DE MBACKE	163
IV.	AUTRES TERRAINS.....	163
	TITRE III - REGION DE FATICK	164
I.	COMMUNE DE FATICK.....	164
II.	COMMUNE DE FOUNDIOUGNE	164
III.	COMMUNE DE GOSSAS	164
IV.	COMMUNE DE GUINGUINEO	164
V.	COMMUNE DE SOKONE.....	164
VI.	COMMUNE DE DIOFFIOR.....	164
VII.	AUTRES LOCALITES	164
	TITRE IV : REGION DE KAOLACK	165
I.	COMMUNE DE KAOLACK.....	165
II.	COMMUNE DE KAFFRINE.....	166
III.	COMMUNE DE NIORO-DU-RIP.....	166
IV.	COMMUNE DE KOUNGHEUL	166
V.	AUTRES LOCALITES	166
VI.	AUTRES TERRAINS DE LA REGION.....	166
	TITRE V - REGION KOLDA	166
I.	COMMUNE DE KOLDA.....	166
II.	COMMUNE DE SEDHIOU	167
III.	COMMUNE DE VELINGARA.....	167
IV.	COMMUNE DE MARSASSOUM	167
V.	COMMUNE DE GOUDOMP	167
	TITRE VI- REGION DE LOUGA	167
VI.	AUTRES TERRAINS DE LA REGION.....	167
I.	COMMUNE DE LOUGA	167
II.	COMMUNE DE LINGUERE	168
III.	COMMUNE DE DAHRA.....	168
IV.	COMMUNE DE KEBEMER.....	168
V.	TERRAINS SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DES AUTRES LOCALITES DE LA REGION	
	168	

VI. TERRAINS RURAUX.....	169
TITRE VII - REGION DE MATAM.....	169
I. COMMUNE DE MATAM.....	169
II. COMMUNE DE OUROSSOGUI.....	169
III. AUTRES TERRAINS DE LA REGION.....	169
TITRE VIII : REGION DE SAINT LOUIS.....	169
I. COMMUNE DE SAINT LOUIS.....	169
II. COMMUNE DE DAGANA.....	170
III. COMMUNE DE RICHARD-TOLL.....	170
IV. COMMUNE DE PODOR.....	170
V. COMMUNE DE NDIUOM.....	171
VI. COMMUNE DE ROSS- BETHIO ET DE ROSSO.....	171
VII. AUTRES TERRAINS DE LA REGION.....	171
TITRE IX - REGION DE TAMBACOUNDA.....	171
I. COMMUNE DE TAMBACOUNDA.....	171
II. COMMUNE DE BAKEL.....	171
III. COMMUNE DE KEDOUGOU.....	171
IV. AUTRES TERRAINS DE LA REGION.....	172
TITRE X - REGION DE THIES.....	172
I. COMMUNE DE THIES.....	172
II. COMMUNE DE MBOUR.....	172
III. COMMUNE DE TIVAOUANE.....	173
IV. COMMUNE DE MEKHE.....	173
V. COMMUNE DE JOAL-FADIOUTH.....	173
VI. COMMUNE DE KHOMBOLE.....	173
VII. COMMUNE DE POUT.....	173
VIII. COMMUNE DE MBORO.....	174
IX. TERRAINS RURAUX.....	174
VIII. TERRAINS SITUES A L'INTERIEUR DUPERIMETRE DES AUTRES LOCALITES DE LA REGION	174
IX. TERRAINS RURAUX.....	174
TITRE XI - REGION DE ZIGUINCHOR.....	174
I. COMMUNE DE ZIGUINCHOR.....	174
II. COMMUNE DE BIGNONA.....	174
III. COMMUNE D'OUSSOUYE.....	175
IV. COMMUNE DE THIONK-ESSYL.....	175
V. TERRAINS RURAUX.....	175
DEUXIEME PARTIE. - PRIX DU METRE CARRE BATI.....	175
TITRE PREMIER : CATEGORISATION DES LOCAUX.....	175
1) HABITATION DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS.....	175
2) HABITATIONS DANS DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES.....	178
Troisième partie : Domaine des particuliers.....	182
Loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers.....	183
CHAPITRE PREMIER. - CHAMP D'APPLICATION.....	184
CHAPITRE 2. - PROCEDURE DE TRANSFORMATION.....	185
CHAPITRE 3. - RAPPEL DES DROITS ELUDES.....	185
Décret n°2012-1270 du 08 novembre 2012 portant application de la loi n°2011-06 du 30 mars 2011 portant transformation des permis d'habiter et titres similaires en titres fonciers.....	187
CHAPITRE PREMIER. - CHAMP D'APPLICATION.....	188
CHAPITRE 2. - PROCEDURE DE TRANSFORMATION.....	189

CHAPITRE 3. - RAPPEL DES DROITS ELUDES.....	189
Loi n°2011-07 du 30 mars 2011 portant.....	191
Régime de la Propriété Foncière.....	191
TITRE PREMIER. – ORGANISATION DU REGIME DE LA PROPRIETE FONCIERE	192
CHAPITRE PREMIER. – ORGANISATION DU REGIME FONCIER	192
SECTION 1ERE. – DU BUT DE L’INSTITUTION	192
SECTION 2. - DES BUREAUX DE LA CONSERVATION.	192
SECTION 3. – DES CONSERVATIONS.....	193
SECTION 4. – DES LIVRES FONCIERS ET DES DOCUMENTS ANNEXES.....	193
CHAPITRE II. – DROITS REELS ET PRESCRIPTION	194
SECTION PREMIERE. – DES DROITS REELS	194
SECTION 2. - DE LA PRESCRIPTION.....	196
TITRE II : FONCTIONNEMENT DU REGIME DE LA PROPRIETE FONCIERE.....	196
CHAPITRE PREMIER. – IMMATRICULATION DES IMMEUBLES.....	196
SECTION PREMIERE. – DE LA PROCEDURE D’IMMATRICULATION	196
SECTION 2. – DE LA FORMALITE DE L’IMMATRICULATION.....	197
CHAPITRE II. – PUBLICATION DES DROITS REELS.....	198
SECTION PREMIERE. – DE LA FORMULE DE L’INSCRIPTION.....	198
SECTION 2. – DE LA REUNION ET DE LA DIVISION DES TITRES FONCIERS.	203
CHAPITRE III. – CONSULTATION DES LIVRES FONCIERS.....	204
ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS.....	204
TITRE III. – SANCTIONS.....	205
CHAPITRE PREMIER. – RESPONSABILITE DU CONSERVATEUR.	205
TITRE IV. – FRAIS ET EMOLUMENTS.....	206
TITRE V. – DISPOSITIONS FINALES.....	207
Loi n°66-70 du 13 Juillet 1966 relative aux contrats spéciaux : la vente et les autres contrats translatifs de propriété	208
(Code des Obligations Civiles et Commerciales).....	208
(Extrait).....	208
DEUXIEME PARTIE : DES CONTRATS SPECIAUX	209
LIVRE PREMIER : LES CONTRATS TRANSLATIFS DE PROPRIETE	209
CHAPITRE III : LES CONTRATS RELATIFS AUX DROITS REELS PORTANT SUR LES IMMEUBLES IMMATRICULES	209
SECTION PREMIERE : REGLES GENERALES	209
SECTION II : REGLES PROPRES ACERTAINS CONTRATSPORTANT	210
SUR DESIMMEUBLESIMMATRICULES	210
Décret n°77-754 du 20 Septembre 1977 fixant les conditions d’application de la loi n°77-85 du 10 Août 1977 soumettant à autorisation préalable certaines transactions immobilières.....	213
Loi n°88-04 du 16 Juin 1988 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis	215
CHAPITRE PREMIER. – DEFINITION ET ORGANISATION DE LA COPROPRIETE	216
CHAPITRE II. – ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE.....	218
CHAPITRE III. – AMELIORATION, ADDITIONS DE LOCAUX	221
PRIVATIFS ET EXERCICE DU DROIT DE SURELEVATION	221
CHAPITRE IV. – DISPOSITIONS D’ORDRE GENERAL.....	222
Décret n°2002-160 du 15 février 2002 portant application de la loi n°88-04 du 16 juin 1988 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis	223
SECTION 1. - ACTES CONCOURANT A L’ETABLISSEMENT ET A L’ORGANISATION DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS.....	224
SECTION 2. - LES ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES	225
SECTION 3. - LE CONSEIL SYNDICAL	229
SECTION 4. - LE SYNDIC	230

SECTION 5. - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SYNDICATS COOPERATIFS.....	232
SECTION 6. - LES UNIONS DE SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES	232
SECTION 7. – PROCEDURE.....	233
SECTION 8. - RECONSTRUCTION	235
SECTION 9. - DISPOSITIONS DIVERSES	235
Décret n°2010-439 du 6 avril 2010 abrogeant et remplaçant le décret n°88-74 du 18 janvier 1988 fixant le barème du prix des terrains nus et des terrains bâtis, applicable en matière de loyer	237
PREMIERE PARTIE. - VALEUR DU METRE CARRE DE TERRAIN NU	238
TITRE I. - REGON DE DAKAR	238
I. COMMUNE DE LA VILLE DE DAKAR.....	238
A. DAKAR-PLATEAU	238
B. MEDINA.....	238
C. FANN	239
D. POINT E	239
E. MERMOZ, SACRE-CŒUR ET PYROTECHNIE	239
F. OUAKAM.....	239
G. LES ILES DE GOREE ET DE NGOR	239
H. NGOR	239
I. YOFF.....	239
J. GRAND - YOFF.....	240
K. PATTE-D'OIE.....	240
L. HLM GRAND MEDINE, PARCELLES ASSAINIES ET CAMBERENE	240
M. GRAND - DAKAR.....	240
N. LOTISSEMENTS SICAP ET DERKLE	240
O. ZONES INDUSTRIELLE ET PORTUAIRE	240
P. HLM, CITE DES EAUX ET SODIDA	240
Q. HANN	240
R. COMMUNE DE LA VILLE DE PIKINE.....	241
S. COMMUNE DE LA VILLE DE GUEDEAWAYE.....	241
T. COMMUNE DE RUFISQUE	241
U. COMMUNE DE LA VILLE DE BARGNY	241
V. AUTRES TERRAINS DE LA REGION DE DAKAR	242
TITRE II. - REGION DE DIOURBEL.....	242
I. COMMUNE DE DIOURBEL	242
II. COMMUNE DE BAMBEY	243
III. COMMUNE DE MBACKE	243
IV. AUTRES TERRAINS.....	243
TITRE III. - REGION DE FATICK	243
I. COMMUNE DE FATICK.....	243
II. COMMUNE DE FOUNDIOUGNE	243
III. COMMUNE DE GOSSAS	244
IV. COMMUNE DE GINGUINEO	244
V. COMMUNE DE SOKONE.....	244
VI. COMMUNE DE DIOFFIOR.....	244
VII. AUTRES LOCALITES	244
TITRE IV : REGION DE KAOLACK	244
I. COMMUNE DE KAOLACK.....	244
II. COMMUNE DE KAFFRINE.....	245
III. COMMUNE DE NIORO-DU-RIP.....	245
IV. COMMUNE DE KOUNGHEUL	245

V.	AUTRES LOCALITES	246
VI.	AUTRES TERRAINS DE LA REGION.....	246
	TITRE V. - REGION KOLDA	246
I.	COMMUNE DE KOLDA.....	246
II.	COMMUNE DE SEDHIOU	246
III.	COMMUNE DE VELINGARA.....	246
IV.	COMMUNE DE MARSASSOUM	246
V.	COMMUNE DE GOUDOMP	246
VI.	AUTRES TERRAINS DE LA REGION.....	246
	TITRE VI. - REGION DE LOUGA.....	247
I.	COMMUNE DE LOUGA	247
II.	COMMUNE DE LINGUERE	247
III.	COMMUNE DE DAHRA.....	247
IV.	COMMUNE DE KEBEMER.....	247
V.	TERRAINS SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DES AUTRES LOCALITES DE LA REGION 247	
VI.	TERRAINS RURAUX.....	248
	TITRE VII. - REGION DE MATAM	248
I.	COMMUNE DE MATAM.....	248
II.	COMMUNE DE OUROSSOGUI	248
III.	AUTRES TERRAINS DE LA REGION.....	248
	TITRE VIII. - REGION DE SAINT LOUIS	248
	TITRE IX. - REGION DE TAMBACOUNDA.....	249
	TITRE X. - REGION DE THIES	250
	TITRE XI. - REGION DE ZIGUINCHOR	252
	DEUXIEME PARTIE : PRIX DU METRE CARRE BATI	252
	TITRE PREMIER : CATEGORISATION DES LOCAUX.....	252
1)	HABITATION DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS.....	252
2)	HABITATIONS DANS DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES	255
	TITRE II : BAREME DU PRIX DU METRE CARRE.....	257
	Quatrième partie : Expropriation pour cause d'utilité publique	259
	Loi n°76-67 du 02 Juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations d'utilité publique	260
	(modifiée par la Loi n°85-02 du 03 Janvier 1985 remplaçant le premier alinéa de l'article 31 de la loi n°76-67 du 2 juillet 1976 et la loi n°2005-20 du 05 Août 2005 abrogeant et remplaçant l'article 4 de la loi n°76-67 du 2 Juillet 1976).....	260
	TITRE PREMIER : EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE	261
	CHAPITRE PREMIER : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.....	261
	CHAPITRE II : DESIGNATION DES BIENS ET DROITS EXPROPRIES.....	262
	TENTATIVE DE CESSION AMIABLE.....	262
	CHAPITRES III : ORDONNANCE D'EXPROPRIATION – FIXATION DES INDEMNITES.....	263
	CHAPITRE IV : PROCEDURE D'URGENCE	265
	CHAPITRE V : DISPOSITION DIVERSES	266
	TITRE II : RETRAIT POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE	268
	DES TITRES D'OCCUPATION DE TERRAINS DOMANIAUX.....	268
	TITRE III : INDEMNITE DE PLUS VALUE.....	269
	TITRE IV : OCCUPATION TEMPORAIRES	271
	TITRE V : DISPOSITIONS GENERALES.....	272
	Décret n°77-563 du 03 Juillet 1977 portant application de la loi n°76-67 du 02 Juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique.....	273

Annexes.....	279
Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789	280
(Extrait).....	280
Loi n°2001-03 du 22 janvier 2001 portant Constitution du Sénégal	282
(Extrait).....	282
Loi n° 96-06 du 22 Mars 1996 portant Code des Collectivités Locales.....	284
(modifiée par les lois n°2002-14 du 15 avril 2002 modifiant l'article 106 la et n°2008-22 du 25 juillet 2008 complétant les articles 252 et 258 de la loi n°96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités locales)	284
(Extrait).....	284
CHAPITRE 2 : COMPETENCES DE LA COMMUNAUTE RURALE.....	285
Loi n°96-07 du 22 Mars 1996portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales	286
(modifiée par les lois n°2002-15 du 15 Avril 2002 et n°2004-21 du 25 Août 2004).....	286
(Extrait).....	286
TITRE II : Des compétences des collectivités locales	287
CHAPITRE PREMIER : <i>GESTION ET UTILISATION DU DOMAINE PRIVE DE L'ÉTAT, DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE NATIONAL</i>	287
Section première : <i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	287
Section II : <i>DU DOMAINE PRIVE DE L'ÉTAT</i>	287
Section III : <i>DU DOMAINE PUBLIC</i>	287
Section IV : <i>DU DOMAINE NATIONAL</i>	288
CHAPITRE IX : De l'urbanisme et de l'habitat	289
Section première : Compétences de la région.....	289
Section II : Compétences de la commune.....	289
Section III : Compétences de la communauté rurale.....	290
Loi n°2004-16 du 4 juin 2004 portant loi d'orientation agro-sylvo-pastorale.....	291
TITRE PREMIER. - DISPOSITIONS GENERALES	292
CHAPITRE PREMIER. - OBJECTIFS ET PRIORITÉS DE LA POLITIQUE.....	292
DE DÉVELOPPEMENT AGRO-SYLVO-PASTORAL.....	292
CHAPITRE II. - AXES STRATÉGIQUES DE LA POLITIQUE	293
DE DÉVELOPPEMENT AGRO-SYLVO-PASTORAL.....	293
TITRE II. - METIERS, ORGANISATIONS ET EXPLOITATIONS AGRICOLES	293
CHAPITRE III. - STATUT JURIDIQUE DES MÉTIERS DE L'AGRICULTURE	293
ET DES ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES AGRICOLES.....	293
CHAPITRE IV. PROTECTION SOCIALE DES PERSONNES	294
EXERÇANT LES MÉTIERS DE L'AGRICULTURE	294
CHAPITRE V. - STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	295
TITRE III. - STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT AGRO-SYLVO-PASTORAL.....	296
CHAPITRE VI. - RÉFORME FONCIÈRE	296
CHAPITRE VII. - DIVERSIFICATION, FILIÈRES ET RÉGULATION DES MARCHÉS	296
CHAPITRE VIII. - SYLVICULTURE ET AMÉNAGEMENTS FORESTIERS.....	298
CHAPITRE IX. - POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉLEVAGE.....	299
CHAPITRE X. - MAÎTRISE DE L'EAU	299
CHAPITRE XI. - DÉVELEPPEMENT DES INFRASTRUCTURES	300
ET DES SERVICES PUBLICS EN MILIEU RURAL	300
CHAPITRE XII. - PROMOTION DE L'ÉQUITÉ SOCIALE EN MILIEU RURAL.....	300
CHAPITRE XIII. - PROTECTION CONTRE LES CALAMITÉS NATURELLES.....	301
ET LES RISQUES LIÉS AU ACTIVITÉS AGRO-SYLVO-PASTORALES.....	301
TITRE IV. - MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	301
CHAPITRE XIV. - INFORMATION AGRICOLE, ÉDUCATION	301

ET FORMATION AUX MÉTIERS AGRICOLES ET RURAUX	301
CHAPITRE XV. - RENFORCEMENT DES CAPACITÉS DES PAYSANS ET DES ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES, DES ORGANISATIONS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE, DES	302
COLLECTIVITÉS LOCALES ET DES SERVICES DE L'EAT	302
CHAPITRE VII. - RECHERCHE ET CONSEIL AGRO-SYLVO-PASTORAL.....	302
CHAPITRE XVII. - FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT AGRO-SYLVO-PASTORAL.....	303
TITRE V. - DIPOSITIONS DIVERSES ET FINALES	304
CHAPITRE XVIII. - DISPOSITION DIVERSES.....	304
CHAPITRE XIX. - DISPOSITIONS FINALES	305
Loi n°2005-01 du 11 janvier 2005 relative aux couleurs des murs et des façades des immeubles implantés le long des voies publiques	306
Loi n°2008-43 du 20 août 2008, modifiée par la loi n°2009-26 du 08 Juillet 2009	309
(Code de l'Urbanisme – Partie législative).....	309
Livre premier. - Dispositions générales et règles de planification urbaine	310
Titre premier. - Dispositions générales.....	310
Chapitre premier. - Dispositions relatives à l'urbanisme	310
Chapitre 2. - Dispositions relatives aux normes de densité.....	310
Chapitre 3. - Dispositions financières	310
Titre II. - PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME	311
Chapitre premier. - Plans d'urbanisme	311
Section I. - Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme	311
Section II. - Les plans directeurs d'urbanisme	311
Section III. - Les plans d'urbanisme de détails.....	312
SECTION IV. - LES PLANS DE LOTISSEMENT	314
TITRE III. - LES DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	314
SECTION 1. - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES.....	314
AUX ROUTES NATIONALES ET DEPARTEMENTALES.....	314
SECTION II. - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES VERTS URBAINS	315
Titre IV. - LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS	315
CHAPITRE PREMIER. - RENOVATION URBAINE	315
CHAPITRE 2. - RESTRUCTURATION.....	319
CHAPITRE 3. - LE REMEMBREMENT	319
CHAPITRE 4. - ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ	320
CHAPITRE 5. - LOTISSEMENT	321
LIVRE II. - PREEMPTION ET DES RESERVES FONCIERES.....	322
TITRE PREMIER. - DROIT DE PREEMPTION.....	322
TITRE II. - LES RESERVES FONCIERES	323
LIVRE III. - LES ORGANISMES D'EXECUTION DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT.	324
CHAPITRE PREMIER. - ETABLISSEMENTS PUBLICS ET AUTRES ORGANISMES AMENAGEURS.	324
CHAPITRE 2. - LES ASSOCIATIONS D'AMENAGEMENT ET D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE.	324
CHAPITRE 3. - LES SOCIETES COOPERATIVES DE CONSTRUCTION ET D'HABITAT.	325
LIVRE IV. - REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE.....	325
CHAPITRE PREMIER. - LE CERTIFICAT D'URBANISME.	325
CHAPITRE 2. - L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE.....	326
LIVRE V. - CONTROLE ET SANCTIONS	327
TITRE I. - DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTROLE ET AUX SANCTIONS.....	327
CHAPITRE PREMIER. - CONTROLE, CONSTITUTION DE PARTIE CIVILE.....	327
CHAPITRE 2. - SANCTIONS.....	327
SECTION 1. - DISPOSITIONS GENERALES.....	327
SECTION 2. - SANCTIONS RELATIVES A LA REGLEMENTATION DES ESPACES VERTS.....	327

SECTION 3. - SANCTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS MENAÇANT RUINE	328
SECTION 4. - SANCTIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS	328
Section 5. - Sanction relative à l'autorisation de construire.....	329
TITRE II. - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AMENDES	330
TITRE III. - DISPOSITIONS FINALES.....	330
Décret n°2009-1450 du 30 Décembre 2009	331
(Code de l'Urbanisme – Partie réglementaire).....	331
LIVRE I. - DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES DE PLANIFICATION URBAINE	332
TITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES.....	332
CHAPITRE I. - DES CONSEILS ET COMMISSIONS.....	333
SECTION I. - DU CONSEIL NATIONAL DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DU CADRE DE VIE.....	333
SECTION II. - DES COMMISSIONS D'URBANISME, D'HABITAT ET DE CADRE DE VIE.....	335
SECTION III. - DES COMITES REGIONAUX DE L'URBANISME,.....	337
D'HABITAT ET DE CADRE DE VIE	337
SECTION IV. - COMITE DEPARTEMENTAL D'URBANISME,	339
D'HABITAT ET DU CADRE DE VIE	339
SECTION V. - COMMISSIONS DE SECURITE	340
SOUS-SECTION I. - COMMISSION SUPERIEURE DES MONUMENTS HISTORIQUES.....	340
SOUS-SECTION II. - COMMISSION SUPERIEURE DE PROTECTION CIVILE	341
SOUS-SECTION III. - COMMISSION REGIONALE DE PROTECTION CIVILE.....	341
SOUS-SECTION IV. - COMMISSION TECHNIQUE INTERMINISTERIELLE.....	342
DES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR	342
SECTION VI. - ORGANES DE SURVEILLANCE ET DE CONTROLE	343
DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS IRREGULIERES.....	343
TITRE II. - DES PLANS DIRECTEURS D'URBANISME, DES SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME, DES PLANS D'URBANISME DE DETAILS ET DES PLANS DE LOTISSEMENT.....	345
CHAPITRE I. - CONDITIONS D'ETABLISSEMENT DES PLANS DIRECTEURS D'URBANISME, DES SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET DES PLANS D'URBANISME DE DETAILS ET DES PLANS DE LOTISSEMENT	345
CHAPITRE II. - CONTENU ET INSTRUCTION DES PROJETS DE.....	345
PLANS DIRECTEURS D'URBANISME (PDU)	345
SECTION I. - CONTENU	345
SECTION II. - INSTRUCTION DES PROJETS DE PLANS	346
DIRECTEURS D'URBANISME (P.D.U).....	346
SOUS-SECTION I. CONSULTATION DES COLLECTIVITES INTERESSEES	346
SOUS-SECTION II. - ENQUETE PUBLIQUE SUR LES PROJETS.....	347
DE PLANS DIRECTEURS D'URBANISME	347
SOUS-SECTION III. - APPROBATION DES PROJETS.....	347
DE PLANS DIRECTEURS D'URBANISME	347
CHAPITRE III. - CONTENU, INSTRUCTION ET APPROBATION DES PROJETS DE SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (SDAU)	347
SECTION I. - CONTENU DES SCHEMAS DIRECTEURS	347
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	347
SECTION II. - INSTRUCTION DES SCHEMAS DIRECTEURS	348
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (S.D.A.U)	348
SECTION III. - APPROBATION.....	349
CHAPITRE IV. - CONTENU ET INSTRUCTION DES.....	349
PLANS D'URBANISME DE DETAILS (P.U.D).....	349
SECTION I. - CONTENU	349
SECTION II. - INSTRUCTION DES PROJETS DE PLAN D'URBANISME DE DETAILS (P.U.D).....	349

SECTION III. - APPROBATION.....	350
CHAPITRE V. - MESURES DE SAUVEGARDE	350
CHAPITRE IV. - MESURES D'EXECUTION DES PLANS D'URBANISME	351
CHAPITRE VII. - REVISION DES PLANS D'URBANISME	353
TITRE III. - LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT.....	353
CHAPITRE I. - DES NORMES DE DENSITE.....	353
CHAPITRE II. - RENOVATION ET RESTRUCTURATION.....	355
SECTION I. - RENOVATION URBAINE.....	355
SECTION II. - LA RESTRUCTURATION ET LA REGULARISATION FONCIERE	357
CHAPITRE III. SECTEURS SAUVEGARDES ET RESTAURATION IMMOBILIERE.....	358
SECTION I. - SECTION SAUVEGARDES	358
SECTION II. - LA RESTAURATION IMMOBILIERE.....	359
CHAPITRE IV. - REMEMBREMENT URBAIN	360
CHAPITRE V. - ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE (Z.A.C).....	363
CHAPITRE VI. - LOTISSEMENT.....	365
SECTION I. - DISPOSITIONS GENERALES.....	365
SECTION II. - INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION DE LOTIR.....	366
SECTION III. - DE L'OCTROI DE L'AUTORISATION DE LOTIR ET DE SES CONSEQUENCES.....	367
SOUS-SECTION I. - DISPOSITIONS GENERALES.....	367
SOUS- SECTION II. - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS	369
A USAGE DE JARDINS OU A USAGE MARAICHER	369
SOUS-SECTION III. - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX.....	370
LOTISSEMENTS A CARACTERE DEFINITIF	370
SOUS-SECTION IV. - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX.....	370
LOTISSEMENTS A CARACTERE EVOLUTIF	370
SOUS-SECTION V. - PRESCRIPTIONS APPLICABLES A LA RESTRUCTURATION.....	370
CHAPITRE VII. ESPACES VERTS URBAINS.....	371
SECTION I. - DISPOSITIONS GENERALES.....	371
SECTION II. - UTILISATION DES ESPACES VERTS URBAINS	372
LIVRE II. - REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUCTION.....	373
TITRE I. - LE CERTIFICAT D'URBANISME	373
TITRE II. - DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE	374
SOUS-TITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES.....	374
CHAPITRE PREMIER. - DISPOSITIONS GENERALES	374
CHAPITRE II. - DE LA DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET DE SON INSTRUCTION	375
CHAPITRE III. - DE LA DECISION PRISE SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET DE SES CONSEQUENCES.....	377
CHAPITRE IV. - EXEMPTIONS.....	379
SOUS-TITRE II. - DISPOSITIONS TECHNIQUES.....	379
CHAPITRE V. - DISPOSITIONS RELATIVES A L'EMPLACEMENT, LA DESSERTE DES TERRAINS ET A L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	379
SECTION I. - REGLES CONCERNANT L'EMPLACEMENT DES TERRAINS	379
SECTION II. - REGLES CONCERNANT L'ASPECT DES ONSTRUCTIONS.....	382
CHAPITRE VI. - REGLES RELATIVES A LA CONSTRUCTION	387
CHAPITRE VII. - REGLES SANITAIRES	394
SOUS TITRE III. - AUTORISATION DE CONSTRUIRE A TITRE TEMPORAIRE,.....	397
AUTORISATION DE DEMOLIR, CERTIFICAT DE DEMOLITION	397
SOUS-TITRE IV. - PRESCRIPTIONS SPECIALES IMPOSEES AUX.....	398
ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC, AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR, AUX ETABLISSEMENTS A CARACTERE INDUSTRIEL ET AUX ETABLISSEMENTS CLASSES	398

CHAPITRE PREMIER. - ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC.....	398
SECTION I. - DISPOSITIONS GENERALES.....	398
SECTION II. - CLASSEMENT DES ETABLISSEMENTS SOUMIS A LA REGLEMENTATION	399
SECTION III. - CONDITIONS D'APPLICATION.....	400
SECTION IV. - DELIVRANCE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE.....	400
SECTION V. - MESURE D'EXECUTION	401
SOUS-SECTION I. - GENERALITES.....	401
SOUS-SECTION II. - CONTROLE DES ETABLISSEMENTS	402
SECTION VI. - DISPOSITIONS DIVERSES	403
CHAPITRE II. - LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR (I.G.H.).....	403
SECTION I. - DEFINITION ET CLASSIFICATION.....	403
SECTION II. - EMLACEMENT, CONDITIONS D'UTILISATION, PRINCIPES DE SECURITE	404
SECTION III. - PERMIS DE CONSTRUIRE	406
SECTION IV. - OBLIGATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION	406
SECTION V. - MESURES DE CONTROLE.....	407
SECTION VI. - DISPOSITIONS DIVERSES	408
CHAPITRE III. - ETABLISSEMENTS A CARACTERE INDUSTRIEL.....	408
CHAPITRE IV. - ETABLISSEMENTS CLASSES	409
LIVRE III. - ACHEVEMENT DES TRAVAUX, CERTIFICAT DE CONFORMITE, CONTROLE ET SANCTIONS.....	410
TITRE I. - DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX,	410
CERTIFICAT DE CONFORMITE, ET CONTROLE	410
TITRE II. - DES SANCTIONS.....	411
CHAPITRE I. - CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS IRRÉGULIÈRES DU SOL	411
CHAPITRE II. - ENCOMBREMENTS DE LA VOIE ET DES ESPACES PUBLICS	412
TITRE III. - DISPOSITIONS FINALES.....	412
Décret n°96-1130 du 27 décembre 1996 portant application de la loi de transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière de gestion et d'utilisation du domaine privé de l'Etat, du domaine public et du domaine national	414
Décret n°96-1138 du 27 décembre 1996 portant application	418
de la loi portant transfert de compétences aux régions,	418
aux communes et aux communautés rurales.....	418
en matière d'urbanisme et d'habitat.....	418
Loi n°2009-23 du 08 Juillet 2009.....	421
(Code de la Construction – Partie législative).....	421
LIVRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	422
TITRE PREMIER : CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS.....	422
CHAPITRE PREMIER : RÈGLES GÉNÉRALES	422
SECTION PREMIERE : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS BÂTIMENTS.....	422
SECTION II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'HYGIÈNES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS	422
SECTION III : DISPOSITIONS POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES.....	423
SECTION IV : CARACTÉRISTIQUES ÉNERGÉTIQUES	423
SECTION V : CARACTÉRISTIQUES ACOUSTIQUES	423
SECTION VI : RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS.....	424
D'OUVRAGE L'ASSISTANCE ARCHITECTURALE.....	424
SOUS SECTION 1 – RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTIONS D'OUVRAGE	424
SOUS SECTION 2 : - L'ASSISTANCE ARCHITECTURALE.....	425
SECTION VII : CONTRÔLE TECHNIQUE	426
SECTION VIII : ASSURANCE DES TRAVAUX DE BÂTIMENT	426
SOUS-SECTION I : ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ OBLIGATOIRE	426
SOUS-SECTION II : ASSURANCE OBLIGATOIRE TOUS RISQUES	427

ET ASSURANCES DECENNALES.....	427
SOUS-SECTION III : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ASSURANCES DE BÂTIMENT	427
SECTION IX : DISPOSITIONS COMMUNES	428
CHAPITRE II : REGLES SPÉCIALES	428
SECTION I : CONSTRUCTIONS EN BORDURE DE VOIE	428
SECTION II : SONDAGES ET TRAVAUX SOUTERRAINS	429
SECTION III : SERVITUDES DE MITOYENNETÉ.....	429
SECTION IV : SERVITUDES DE VUE	429
SECTION V : ANTENNES RÉ-ÉMETTRICES	430
SECTION VI : NUISANCES DUES À CERTAINES ACTIVITÉS.....	430
TITRE II : SÉCURITÉ ET PROTECTION DES IMMEUBLES	430
CHAPITRE PREMIER : PROTECTION CONTRE L'INCENDIE	430
ET CLASSIFICATION DES MATÉRIAUX.....	430
CHAPITRE II : DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ RELATIVES AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR	430
CHAPITRE III : PROTECTION CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE ET	430
DE PANIQUE DANS LES IMMEUBLES RECEVANT DU PUBLIC	430
CHAPITRE IV : SÉCURITÉ DE CERTAINS ÉQUIPEMENTS D'IMMEUBLES PAR DESTINATION.....	431
SECTION UNIQUE : SÉCURITÉ DES ASCENSEURS.....	431
TITRE III : RAVALEMENT DES IMMEUBLES	431
CHAPITRE UNIQUE : RAVALEMENT DES IMMEUBLES.....	431
LIVRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTEURS.....	432
TITRE PREMIER : REGIME APPLICABLE AUX SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION	432
CHAPITRE PREMIER : SOCIÉTÉS CIVILES CONSTITUÉES EN VUE	432
DE LA VENTE D'IMMEUBLES	432
CHAPITRE II : SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION.....	433
D'IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISES.....	433
SECTION I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	433
SECTION II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SOCIÉTÉS AYANT POUR OBJET LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION.....	436
CHAPITRE III : COOPÉRATIVES D'HABITAT ET DE CONSTRUCTION	437
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES COMMUNES AUX SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISES ET AUX COOPÉRATIVES D'HABITAT ET DE CONSTRUCTION	440
SECTION UNIQUE : SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION ET COOPÉRATIVE D'HABITAT ET DE CONSTRUCTION POURSUIVANT PLUSIEURS PROGRAMMES.....	440
TITRE II : PROMOTION IMMOBILIÈRE	442
CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	442
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE POUR LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION	443
TITRE III : REGIME APPLICABLE A LA CONSTRUCTION	444
D'UNE MAISON INDIVIDUELLE.....	444
TITRE IV : DES BAUX A CONSTRUCTION ET À RÉHABILITATION.....	446
CHAPITRE PREMIER : DU BAIL À CONSTRUCTION.....	446
CHAPITRE II : DU BAIL À RÉHABILITATION	447
TITRE VI : DES VENTES D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE	447
TITRE VI : DU DELAI DE RETRACTATION.....	450
CHAPITRE UNIQUE: DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉLAI DE	450
RÉTRACTATION DONT DISPOSENT LES ACQUÉREURS	450

LIVRE III : DISPOSTIONS FINALES.....	450
TITRE PREMIER : MESURES DE CONTRÔLE APPLICABLES	450
À TOUTES LES CATÉGORIES DE BÂTIMENTS	450
CHAPITRE 1 : REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES.....	450
CATEGORIES DE BATIMENTS.....	450
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTROLES DES	451
BATIMENTS MENAÇANT RUINE	451
TITRE II : SANCTIONS PÉNALES.....	452
TITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES.....	454
Décret n°2010-99 du 27 janvier 2010	456
(Code de la Construction – Partie réglementaire)	456
LIVRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	457
TITRE PREMIER : CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS.....	457
CHAPITRE PREMIER : RÈGLES GÉNÉRALES	457
SECTION PREMIÈRE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUS BÂTIMENTS.....	457
SECTION II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D’HABITATION	460
SECTION III : DISPOSITIF POUR PERSONNES HANDICAPÉES	463
SOUS-SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS.....	463
D’HABITATION COLLECTIFS NEUFS	463
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	464
SOUS-SECTION 3 : AUTORISATION DE TRAVAUX PRÉVUE À L’ARTICLE L7	465
SOUS-SECTION 4 : AUTORISATION D’OUVERTURE D’UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC PRÉVUE À L’ARTICLE L.8	466
SECTION IV : CARACTÉRISTIQUES ÉNERGÉTIQUES	466
SECTION V : CARACTÉRISTIQUES ACOUSTIQUES	467
SECTION VI : RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS D’OUVRAGE.....	467
ET L’ASSISTANCE ARCHITECTURALE.....	467
SOUS SECTION1 : RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS D’OUVRAGE	467
SOUS SECTION2 : L’ASSISTANCE ARCHITECTURALE.....	468
SECTION VII : CONTRÔLE TECHNIQUE	468
SOUS-SECTION 1 : AGRÉMENT DES CONTRÔLEURS TECHNIQUES	468
SOUS-SECTION II : CONTRÔLE TECHNIQUE OBLIGATOIRE.....	469
TITRE II : SÉCURITÉ ET PROTECTION CONTRE L’INCENDIE.....	470
CHAPITRE I : PROTECTION CONTRE L’INCENDIE - CLASSIFICATION DES MATÉRIAUX.....	470
CHAPITRE II : DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ RELATIVES AUX	471
IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR	471
CHAPITRE III : PROTECTION CONTRE LES RISQUES D’INCENDIE ET DE PANIQUE DANS LES IMMEUBLES RECEVANT DU PUBLIC.....	473
SECTION PREMIÈRE : APPLICATION DES RÈGLES DE SÉCURITÉ	473
SECTION II : CLASSEMENT DES ÉTABLISSEMENTS.....	475
SECTION III : AUTORISATION DE CONSTRUIRE, D’AMÉNAGER OU DE MODIFIER UN ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC	475
CHAPITRE IV : SÉCURITÉ DE CERTAINS ÉQUIPEMENTS D’IMMEUBLES PAR DESTINATION	475
SECTION PREMIÈRE : COORDINATION DES PROGRAMMES D’ÉQUIPEMENT.....	476
LIVRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTEURS	477
TITRE PREMIER : STATUT DES SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION.....	477
CHAPITRE PREMIER : SOCIÉTÉS CIVILES CONSTITUÉES EN VUE	477
DE LA VENTE D’IMMEUBLES	477

CHAPITRE II : SOCIÉTÉS CONSTITUÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES AUX ASSOCIÉS PAR FRACTIONS DIVISÉES	478
SECTION PREMIERE : DISPOSITIONS GENERALES	478
SECTION II : DISPOSITIONS PROPRES AUX SOCIÉTÉS AYANT POUR OBJET LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION ...	480
CHAPITRE III : COOPÉRATIVES D'HABITAT ET DE CONSTRUCTION	481
TITRE II : PROMOTION IMMOBILIÈRE	485
CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	485
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONSTRUCTION	485
D'IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION ...	485
SECTION PREMIÈRE : FORME ET OBJET DU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE ET DU CONTRAT PARTICULIER RELATIF AUX ÉTUDES PRÉLIMINAIRES.....	485
SECTION II : PRIX DU CONTRAT	486
SECTION III : GARANTIES D'EXÉCUTION DU CONTRAT	487
TITRE III : CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE.....	489
CHAPITRE UNIQUE : CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE.....	489
TITRE IV : BAUX À CONSTRUCTION ET À RÉHABILITATION.....	491
TITRE V : VENTES D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE	491
SECTION PREMIÈRE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	491
SECTION II : RÉCEPTION ET GARANTIE DES OUVRAGES DE BÂTIMENTS À USAGE D'HABITATION.....	493
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	493
SECTION IV : GARANTIES D'ACHÈVEMENT ET DE REMBOURSEMENT.....	494
SECTION V : CONTRAT PRÉLIMINAIRE	495
LIVRE III : DISPOSITIONS FINALES.....	497
TITRE PREMIER : DISPOSITIONS PÉNALES.....	497
CHAPITRE PREMIER : SANCTIONS PÉNALES.....	497
SECTION PREMIÈRE : DISPOSITIONS GENERALES	497
SECTION II : IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR.....	497
SECTION III : IMMEUBLES RECEVANT DU PUBLIC	497
TITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES.....	498
CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTROLES.....	498
DES BATIMENTS MENAÇANT RUINE	498
CHAPITRE 2 : L'EXERCICE DE SYNDIC DE COPROPRIETE PROFESSIONNEL.....	498
TITRE III : APPLICATION	501
Décret n°2007-868 en date du 7 août 2007 portant création au sein de la Gendarmerie nationale d'une section spéciale chargée de la surveillance domaniale.....	502
Décret n°2012-396 du 27 mars 2012 instituant le numéro d'Identification Cadastral (NICAD) et précisant ses modalités de mise en œuvre	505
Arrêté ministériel n°8871/MEF/MDB/DGID du 25 octobre 2004 fixant les coefficients de correction de la valeur des immeubles.....	509
prévus à l'article 888 alinéa 3 du Code général des Impôts.....	509