

Décret n° 2008.1258
ordonnant la présentation à l'Assemblée
nationale du projet de loi suivant :

- Projet de loi portant Code de la Construction.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

Vu la Constitution,

DECRETE

Article premier : Le projet de loi dont le texte est annexé au présent décret, sera présenté à l'Assemblée nationale par le Ministre d'Etat, Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Hydraulique urbaine, de l'Hygiène publique et de l'Assainissement qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article 2 : Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Hydraulique urbaine, de l'Hygiène publique et de l'Assainissement et le Ministre de l'Information, des Télécommunications et des TICs, du NEPAD, des Relations avec les Institutions et 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 10 Novembre 2008

Par le Président de la République
Le Premier Ministre

Cheikh Hadjibou SOUMARE

Abdoulaye WADE

PROJET DE LOI PORTANT
CODE DE LA CONSTRUCTION
(Partie législative)

EXPOSE DES MOTIFS

L'encadrement du secteur de la construction requiert la mise en place d'un dispositif législatif et réglementaire contraignant pour assurer aux ouvrages une meilleure qualité d'exécution, une fiabilité durable, et une sécurité renforcée permettant d'éviter ainsi tous dommages et accidents préjudiciables à l'exercice de l'activité.

Les insuffisances constatées dans la réalisation des bâtiments lors de certains accidents survenus, justifient l'élaboration urgente de ce dispositif législatif et réglementaire.

Pour renforcer l'efficacité et l'efficacé des services techniques impliqués dans le processus de sécurisation des bâtiments, il est apparu nécessaire d'élaborer un code de la construction qui définit les règles applicables aux constructions, le statut des différents intervenants, les relations entre constructeurs et bénéficiaires de ces réalisations, à la différence du code de l'urbanisme qui statue sur la conformité des ouvrages par rapport à la destination des sols.

En effet, dans sa vocation particulière d'aménagement prévisionnel et progressif des zones à usages divers, l'urbanisme, outre le Ministère chargé de la Construction, a nécessairement une interaction avec plusieurs départements, notamment ceux chargés de l'Environnement (code de l'environnement et code forestier), des Mines et de la Géologie (code minier), des Transports et des Travaux Publics (code de la route).

Cette interaction procède de la nécessité d'une politique cohérente de développement économique et social et d'aménagement du territoire.

Ce rappel s'avère utile afin de faire la distinction entre le contrôle de qualité et de sécurité des ouvrages qui relève du code de la construction et le contrôle de conformité relevant de l'urbanisme.

En effet, en matière d'urbanisme, l'Administration, pour la délivrance de l'autorisation de construire, exerce surtout un contrôle de conformité tenant compte du respect de la vocation du sol, de la propreté, du dimensionnement spatial des pièces et du respect des règles d'hygiène et de sécurité ainsi que du volume du bâtiment.

Cette conception reposait sur l'évidence qu'il ne saurait y avoir mise en œuvre d'une construction sans existence et délimitation préalable d'un droit de construire sur le sol. Elle est ainsi parfaitement logique.

Autrement, la stabilité, la solidité et la fiabilité des bâtiments sont régies par les normes et règles de la construction. Pour l'utilisation du sol, ces règles visent la qualité constructive (géotechnique) et sa capacité à recevoir les structures et ouvrages.

L'épanouissement du droit de la Construction se fera pour l'essentiel sous le signe de la contrainte pour la protection aussi bien des maîtres d'ouvrages, des prestataires de services que des consommateurs ordinaires.

L'importance des besoins en construction ne peut s'accommoder de la seule présence passive de l'Etat confiné dans un rôle de protection. Les pouvoirs publics se doivent d'intervenir dans la mesure où la réalisation d'espaces nouveaux destinés à la construction ne peut se faire sans eux.

Cette intervention indispensable se fera à deux niveaux différents : l'action des particuliers qui sera encouragée par des mesures incitatives et celle des collectivités rendue possible par des mesures plus coercitives.

Le développement de la construction ne peut se réaliser au travers de l'action des seuls promoteurs privés au détriment de l'habitat social. En effet, certains constructeurs profitent sans bourse délier d'aménagements quelquefois importants, réalisée par la collectivité.

Afin de prévenir les catastrophes, d'aboutir à un aménagement cohérent et sans heurts de l'espace urbain et de promouvoir l'habitat, il est nécessaire de se doter d'un Code de la Construction.

La présente loi fixe en son livre premier les dispositions générales applicables à la construction, son livre deux traite du statut des constructeurs et son livre trois est relatif aux dispositions finales.

Telle est l'économie du présent projet de loi.

REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLEE NATIONALE

XI ÈME LÉGISLATURE

SESSION ORDINAIRE UNIQUE 2008-2009

RAPPORT

FAIT AU NOM DE

**LA COMMISSION DE L'URBANISME, DE L'HABITAT, DE
L'ÉQUIPEMENT ET DES TRANSPORTS**

SUR

**PROJET DE LOI N°02/2009 PORTANT CODE DE LA
CONSTRUCTION**

PAR

MME KHADIDIATOU SY

RAPPORTEUR

Monsieur le Président,
Monsieur le Ministre d'Etat,
Monsieur le Ministre,
Chers Collègues,

La Commission de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Equipement et des Transports s'est réunie le vendredi 12 juin 2009, dans la salle de la Commission des Finances sous la Présidence de Madame Seynabou WADE, **deuxième Vice-présidente de la Commission** assurant l'intérim du Président, à l'effet d'examiner le projet de loi n°02/2009 portant Code de la Construction.

Le Gouvernement était représenté par Monsieur Oumar SARR, Ministre d'Etat, Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Hydraulique et de l'Assainissement, entouré de ses principaux collaborateurs.

Madame la Présidente, après avoir souhaité la bienvenue et félicité Monsieur le Ministre d'Etat, lui a donné la parole pour la présentation de l'exposé des motifs.

Monsieur le Ministre d'Etat, au début de son intervention a rappelé que le présent projet de loi était à son second passage devant la Commission. En effet, au premier passage, vos Commissaires ont eu à

transmettre un certain nombre de préoccupations des professionnels du secteur qui, selon eux, devaient être prises en compte.

Ce qui a inspiré une démarche de concertation qui a abouti à l'introduction d'amendements aux articles L139 à L143.

Par ailleurs, Monsieur le Ministre d'Etat a souligné que même si certaines propositions des professionnels du secteur ont été prises en compte, l'Etat n'a pas toujours les mêmes intérêts que ces structures.

L'Etat prend surtout en compte les préoccupations des populations.

Revenant à l'exposé, Monsieur le Ministre d'Etat dira que l'encadrement du secteur de la construction requiert la mise en place d'un dispositif législatif et réglementaire contraignant pour assurer aux ouvrages une meilleure qualité d'exécution, une fiabilité durable et une sécurité renforcée permettant d'éviter, tous dommages et accidents préjudiciables à l'exercice de l'activité.

Poursuivant son intervention, Monsieur le Ministre d'Etat jouera que pour renforcer l'efficience et l'efficacité des services techniques impliqués dans le processus de sécurisation des bâtiments, il est nécessaire d'élaborer un Code de la Construction qui définit des règles applicables aux constructions, le statut de ses différents intervenants, les relations entre constructeurs et bénéficiaires des réalisations.

Il soulignera par ailleurs la distinction entre le contrôle de la qualité et de la sécurité qui relèvent du Code de la Construction et le

contrôle de conformité que relève lui de l'Urbanisme ;

Poursuivant son exposé, Monsieur le ministre d'Etat ajoutera que l'épanouissement du droit de la construction se fera pour l'essentiel sous le signe de la contrainte pour la protection aussi bien des maîtres d'ouvrages, des prestataires de service que des consommateurs ordinaires.

Pour finir Monsieur le Ministre d'Etat dira que le développement de la construction ne peut pas se réaliser au travers de l'action des seuls promoteurs privés au détriment de l'habitat social. Afin de prévenir les catastrophes, d'aboutir à un aménagement cohérent, sans heurts de l'espace urbain, et de promouvoir l'habitat, il est nécessaire de se doter d'un Code de la Construction qui fixe en son livre premier les dispositions générales applicables à la construction et traite du statut des constructeurs en son livre 2. Tandis que son livre 3 est relatif aux dispositions finales.

Après la présentation de l'exposé des motifs, vos Commissaires ont eu à interpellier Monsieur le Ministre d'Etat sur un certain nombre de préoccupations.

La première concerne les dispositions des articles L139 et L 140 qui traduisent la volonté de mieux affirmer et de mieux définir les prérogatives de police municipale que le Code des Collectivités locales confère au Maire notamment celles qui concernent la démolition des édifices qui tomberaient en ruine.

A ce sujet, l'alinéa 1^{er} de l'article L140, amendé, dispose qu' « au

terme d'une procédure contradictoire entre les Collectivités locales et le propriétaire qui confirme que l'immeuble menace de ruine».

Selon vos Commissaires concernant cette disposition, il faut partir du principe qu'il s'agit d'une compétence que les Collectivités locales exercent dans le cadre de leur mission de police municipale en tant que responsable de la sécurité, de la salubrité et de la tranquillité publique. Dans ce domaine précis il est prévu la prise d'un arrêté de déclaration de périles qui est un acte administratif et susceptible d'être attaqué par le propriétaire devant le juge. Mais retenir que cette décision doit être prise au terme d'une procédure contradictoire c'est remettre en cause la compétence de la Collectivité **locale dans ce domaine.**

Plus encore, retenir une procédure contradictoire signifie qu'il y ait un arbitre qui ne peut être que l'Etat et dans ce cas c'est comme si l'Etat était dépositaire de la déclaration de périles.

A la suite de ces interventions, Monsieur le Ministre d'Etat affirmera détenir toutes les remarques de la Confédération Nationale des Entrepreneurs du Sénégal et des différentes fédérations d'assurance à partir desquelles certains articles ont été rédigés.

En outre, Monsieur le Ministre d'Etat dira avoir tenu au respect les dispositions du Code des Collectivités locales surtout celles relatives aux questions des bâtiments menaçant ruine.

Il s'agit, sur cette question, d'éviter qu'un Maire délivre de façon

abusivement des déclarations de péril

C'est pour prévenir de telles dérives qu'il est impératif que la décision soit prise dans le cadre d'une « procédure contradictoire ». Expression **que**, Monsieur le Ministre d'Etat, partageant les préoccupations de vos Commissaires, propose le retrait d'autant plus qu'il n'est pas question de remettre en cause les **compétences** des Collectivités locales.

Monsieur le Ministre d'Etat soulignera qu'il faut retenir que la démolition d'un immeuble doit être exécutée par le propriétaire dans les délais fixés par l'arrêté de péril.

Dans ce cas, le Maire ou le Président du Conseil rural doit le mettre en demeure d'exécuter la réparation ou la démolition dans un délai qui ne peut dépasser un mois.

A la suite des échanges avec Monsieur le Ministre d'Etat, vos Commissaires ont adopté, à l'unanimité le projet de loi n°02/2009 portant Code de la Construction amendé aux articles L139 à L149 et vous demandent d'en faire autant, si cela soulève de votre part aucune objection majeure.



REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple – Un But – Une Foi

ASSEMBLEE NATIONALE

XI^{ÈME} LÉGISLATURE

N°12 /2009

182721

Loi portant Code de la Construction

=====

L'Assemblée nationale, après en avoir délibéré, a adopté, en sa séance du mercredi 17 juin 2009, la loi provisoire dont la teneur suit :

=====

LIVRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES.

TITRE PREMIER : CONSTRUCTION DES BATIMENTS.

CHAPITRE PREMIER : REGLES GENERALES.

SECTION PREMIERE : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS BATIMENTS.

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 schémas régionaux 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 Ministère chargé de l'Urbanisme. A cet effet, les maires et les présidents de 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 GENERALES D'HYGIENES APPLICABLES AUX BATIMENTS

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 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 de cimetières sans obtenir préalablement une autorisation délivrée par le Maire ou le Président du Conseil Rural.

SECTION III : DISPOSITIONS POUR LES PERSONNES HANDICAPEES.

Article L 5 :

Les dispositions architecturales et les aménagements des bâtiments servant :

- d'habitation collective ou destinés à abriter des travailleurs ;
- d'édifices publics destinés à la formation, notamment les locaux scolaires, universitaires ;
- et d'établissements sanitaires

doivent être conformes aux normes de constructions, définies dans la partie réglementaire, 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 L 5 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 : CARACTERISTIQUES ENERGETIQUES.

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 : CARACTERISTIQUES 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 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 : RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS D'OUVRAGE ET L'ASSISTANCE ARCHITECTURALE.

SOUS SECTION 1 : RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS 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 également 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.

Article L 15 :

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 L19.

Article L 21 :

Les dispositions prévues aux articles L2 et L9 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'entreprises, 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 constructions 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 : LE CONTROLE 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 conception et 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 et d'expertise judiciaire ou d'évaluation 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 BATIMENT.

SOUS-SECTION I : ASSURANCE DE RESPONSABILITE 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 construction 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 : ASSURANCES OBLIGATOIRES 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 tous risque chantier et une assurance décennale garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages y compris 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 L 13.

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 la réception provisoire, les dommages accidentels affectant tout ou partie de l'ouvrage et consécutifs 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 BATIMENT.

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 ouvrages 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 les conditions de garantie et 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 du 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 SPECIALES.

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, quelque 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 assumé à leur égard la même responsabilité.

SECTION III : SERVITUDES DE MITOYENNETE.

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 maille 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 RE-EMETTRICES.

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 A CERTAINES ACTIVITES.

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 : SECURITE ET PROTECTION DES IMMEUBLES.

CHAPITRE PREMIER : PROTECTION CONTRE L'INCENDIE CLASSIFICATION DES MATERIAUX

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 SECURITE RELATIVES AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR.

Article L 53 :

Le permis de construire tient lieu de l'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 : SECURITE DE CERTAINS EQUIPEMENTS
D'IMMEUBLES PAR DESTINATION.**

SECTION UNIQUE : SECURITE 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 SOCIETES DE CONSTRUCTION.

CHAPITRE PREMIER : SOCIETES CIVILES CONSTITUEES 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 L67 :

Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

Un règlement détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé, et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble doit s'effectuer suivant les dispositions de la loi relative à la copropriété des immeubles bâtis, le règlement est établi en conformité de cette loi. Lorsque l'attribution est exclusive de son application, le règlement doit organiser la gestion collective des services et des éléments d'équipements communs s'il en est prévu.

Le règlement ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractères ou par sa situation.

L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction, ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

Article L 68 :

Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital.

Toutefois, il peut être stipulé que les dépenses entraînées pour l'acquisition du terrain seront réparties entre les associés au prorata de la valeur de la partie dont ils ont la jouissance exclusive par rapport à la valeur globale du terrain.

Article L 69 :

L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L 68 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a droit, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

Cette mise en vente est notifiée à l'associé. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément.

La vente aura lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Article L 70 :

Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telles

que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

Si les statuts contiennent la clause prévue au deuxième alinéa de l'article L 68, les associés devront contribuer aux dépenses entraînées par l'acquisition du terrain, d'une part, et à celles afférentes aux travaux de construction, d'autre part, en proportion de la valeur des droits de chacun d'eux sur le sol et dans les ouvrages.

Si les obligations auxquelles un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article L 68 excèdent de plus du quart la contribution qui lui incombe en vertu du présent article, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou ceux de ses coassociés que la répartition incriminée a avantagés, mais à concurrence seulement des sommes que chacun d'eux s'est ainsi trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

Si les obligations auxquelles un associé est tenu envers la société en vertu de l'article L 68 sont inférieures de plus du quart à la contribution qui incombe à cet associé selon le présent article, tout autre associé peut réclamer, à celui qui est avantagé, les versements dont il s'est trouvé dispensé.

Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.

Les dispositions du présent article peuvent être invoquées, même après la dissolution de la société, à l'encontre de tous ceux qui ont eu la qualité d'associé avant l'approbation définitive des comptes de l'opération de construction, d'acquisition ou d'aménagement, mais seulement avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la dissolution de la société ou du retrait de l'associé.

Article L 71 :

Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues par la loi.

Le règlement prévu à l'article L 67 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indiquera les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

Les dispositions de l'article L 69 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

Un associé peut demander au tribunal compétent du lieu de la situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre

des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'alinéa premier. Si l'action en justice est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition.

Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article L 67 ci-dessus met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

Article L 72 :

La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

- par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
- par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divises et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

Article L 73 :

Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes. Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti.

Article L 74 :

La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci ne prévoient que des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix. L'assemblée générale désigne un ou plusieurs

liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues à l'antépénultième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

Article L 74 bis :

Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la donation. Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article L 69, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique.

Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal compétent du siège social. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables. Sauf si les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société d'acquisition. Sous la même réserve, un associé peut, de même, se retirer d'une société de construction, 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 PARTICULIERES AUX SOCIETES AYANT POUR OBJET LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION OU A 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 : COOPERATIVES 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 quelque 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 PARTICULIERES COMMUNES AUX SOCIETES CONSTITUEES EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'IMMEUBLES AUX ASSOCIES PAR FRACTIONS DIVISES ET AUX COOPERATIVES D'HABITAT ET DE CONSTRUCTION.

SECTION UNIQUE : SOCIETES DE CONSTRUCTION ET COOPERATIVE 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 doit 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 IMMOBILIERE.

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES.

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 PARTICULIERES AU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE POUR LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION OU A 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 entreprises du secteur parapublic 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 A REHABILITATION.

CHAPITRE PREMIER : DU BAIL A 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 A REHABILITATION.

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 entreprise du secteur parapublic 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 A 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 1^{er}, 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 DELAI DE RETRACTATION DONT DISPOSENT LES ACQUEREURS.

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 CONTROLE APPLICABLES A TOUTES LES CATEGORIES DE BATIMENTS.

Chapitre 1 : Règles générales applicables à toutes catégories de bâtiments

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 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 contrôles des Bâtiments 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 nécessaires 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 le 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 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 réparations 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 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'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

La démolition d'un l'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 L142 :

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, études 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 au 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 PENALES.

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 144 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 à 3 mois et d'une amende de cinq cent mille francs (500.000 F) à un million (1 million) 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 de francs CFA (1.000.000 F) à deux millions (2. 000.000F) et un emprisonnement de trois mois à 06 mois, ou l'une

deux millions cinq cent mille (2 500 000) francs CFA. En cas de récidive, l'amende sera de cinq millions (5 000 000) de francs CFA.

Article L 152 :

Les infractions aux dispositions prévues à l'article L57 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 de francs (5.000.000 F) 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 de francs (5 000 000 F) 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 L156:

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 valeurs 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 L157 :

Nul ne peut, d'une 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 à l'étranger, d'une condamnation définitive :

- Pour un crime quelque soit la durée de la peine.
- A une peine d'au moins 6 mois d'emprisonnement avec ou sans sursis pour un délit contre la chose publique et les particuliers.

Article L158:

L'incapacité prévue à l'article L157 s'applique également :

- a) À toute personne à l'égard de laquelle a été prononcée une mesure définitive de faillite personnelle 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 L159 :

Est puni de six mois à 2 ans d'emprisonnement et d'1 million à 5 millions d'amende le fait :

- a) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article L155 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 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 statuaire 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 L156, sans remplir ou en ayant cessé de remplir les conditions prévues à cet article pour exercer cette activité ;

Article L160 :

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.

Dakar le 17 juin 2009

