

# JOURNAL OFFICIEL

## DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL

PARAISANT LE SAMEDI DE CHAQUE SEMAINE

### ABONNEMENTS ET ANNONCES

Pour les abonnements et les annonces s'adresser au directeur de l'Imprimerie nationale à Rufisque.

Les annonces doivent être remises à l'Imprimerie au plus tard le mardi. Elles sont payables d'avance.

Toute demande de changement d'adresse ainsi que les lettres demandant réponse devront être accompagnées de la somme de 175 francs

### TARIF DES ABONNEMENTS

	VOIE NORMALE	VOIE AERIENNE
Sénégal et autres Etats de la CEDEAO .....	Six mois 15.000f.	Un an 31.000f.
Etranger : France, RDC R.C.A. Gabon, Maroc. Algérie, Tunisie.	20.000f.	40.000f
Etranger : Autres Pays	23.000f	46.000f
Prix du numéro.....Année courante	600 f	Année ant. 700f.
Par la poste : .....	Majoration de 130 f par numéro	
Journal légalisé .....	900 f	Par la poste

### ANNONCES ET AVIS DIVERS

La ligne ..... 1.000 francs

Chaque annonce répétée...Moitié prix

(Il n'est jamais compté moins de 10.000 francs pour les annonces).

Compte bancaire B.I.C.I.S. n° 1520790630/81

## SOMMAIRE

### PARTIE OFFICIELLE

#### DECRET

MINISTRE DE L'URBANISME,  
DES COLLECTIVITES TERRITORIALES  
ET DE L'AMENAGEMENT  
DES TERRITOIRES

2024  
30 juillet ..... Décret n° 2024-1495 portant partie réglementaire du Code de la Construction ..... 1651

PARTIE NON OFFICIELLE  
Annonces ..... 1699

## PARTIE OFFICIELLE

### DECRET

## MINISTRE DE L'URBANISME, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DE L'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES

### Décret n° 2024-1495 du 30 juillet 2024 portant partie réglementaire du Code de la Construction

#### RAPPORT DE PRESENTATION

La loi n° 2023-21 du 29 décembre 2023 portant Code de la Construction a été adoptée pour prendre en charge les transformations jugées nécessaires dans la gouvernance du secteur de la construction. L'objectif visé, à travers ce nouveau dispositif, est de mettre en place des règles efficaces, innovantes et opérationnelles conformes aux impératifs de développement urbain durable.

Ce nouveau cadre législatif doit, pour être pleinement applicable, être accompagné du dispositif réglementaire pour imprimer plus encore, les exigences de sécurité, de durabilité, de qualité, de respect des droits des personnes à mobilité réduite et d'efficacité énergétique dans les constructions.

Pour ces raisons, il est apparu nécessaire d'abroger et de remplacer le décret n° 2010-99 du 27 janvier 2010 portant Code de la Construction en vue de mettre en place un nouveau cadre réglementaire conforme à la loi n° 2023-21 précitée.

Le présent projet de décret apporte, entre autres, les innovations suivantes :

- la prise en compte de l'efficacité énergétique tant dans la conception, la construction que l'aménagement des bâtiments ;
- la mise en place de nouvelles règles d'isolation acoustique et thermique des bâtiments ;
- une meilleure prise en compte des besoins d'accessibilité et d'utilisation des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ;
- le renforcement des règles encadrant la délivrance des agréments pour les bureaux de contrôle technique et les bureaux d'étude technique ;

- l'actualisation et l'intégration de dispositions relatives à la qualification et à la classification des entreprises, entrepreneurs et artisans du secteur du bâtiment et des travaux publics ;
- le renforcement des règles relatives à la sécurité des ascenseurs et monte-charges, des piscines, des immeubles de grande hauteur, des établissements recevant du public, des installations électriques et de gaz des bâtiments ;
- le renforcement des règles de contrôle technique, d'étude géotechnique et de structure obligatoires dès la phase de conception du projet de construction ;
- l'introduction de nouvelles dispositions régissant les coopératives d'habitat et la copropriété ;
- la consécration de nouvelles règles régissant le stockage des matériaux de construction et la gestion des déchets de chantier.

Le présent projet de décret comprend trois (03) livres :

- le livre premier est relatif aux dispositions applicables aux bâtiments ;
- le livre II traite de la sécurité et de la protection des bâtiments ;
- le livre III porte sur les dispositions relatives aux constructeurs.

Telle est l'économie du présent projet de décret.

#### LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

VU la Constitution ;

VU l'Acte uniforme de l'OHADA du 15 décembre 2010 relatif au droit des sociétés coopératives ;

VU l'Accord de Paris sur le climat du 12 décembre 2015 ;

VU la Directive n° 05/2020/CM/Uemoa du 26 juin 2020 fixant des mesures d'efficacité énergétique dans la construction de bâtiments dans les Etats membres de l'Uemoa ;

VU la loi organique n° 2020-07 du 26 février 2020 abrogeant et remplaçant la loi organique n° 2011-15 du 08 juillet 2011 relative aux lois de finances, modifiée par la loi organique n° 2016-34 du 23 décembre 2016 ;

VU le Code des Obligations Civiles et Commerciales ;

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

VU la loi n° 65-60 du 21 juillet 1965 portant Code pénal, modifiée ;

VU la loi n° 65-61 du 21 juillet 1965 portant Code de Procédure pénale, modifiée ;

VU la loi n° 71-12 du 25 janvier 1971 fixant le régime des monuments historiques et celui des fouilles et découvertes ;

VU la loi n° 76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;

VU la loi n° 76-67 du 02 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique ;

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

VU la loi n° 83-71 du 05 juillet 1983 portant Code de l'Hygiène ;

VU la loi n° 88-04 du 16 juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâti ;

VU la loi n° 95-24 du 29 août 1995 portant autorisation de création de la Société nationale « la Poste » ;

VU la loi n° 97-17 du 1<sup>er</sup> décembre 1997 portant Code du Travail, modifiée ;

VU la loi n° 2009-24 du 08 juillet 2009 portant Code de l'Assainissement ;

VU la loi d'orientation sociale n° 2010-15 du 06 juillet 2010 relative à la promotion et à la protection des droits des personnes handicapées ;

VU la loi n° 2013-10 du 28 décembre 2013 portant Code général des Collectivités territoriales, modifiée ;

VU la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée ;

VU la loi n° 2016-31 du 08 novembre 2016 portant loi d'orientation sur l'habitat social ;

VU la loi n° 2016-32 du 08 novembre 2016 portant Code minier ;

VU la loi n° 2018-25 du 12 novembre 2018 portant Code forestier ;

VU la loi n° 2018-28 du 12 décembre 2018 portant Code des Communications électroniques ;

VU la loi n° 2021-22 du 02 mars 2021 relative à l'architecture et à l'exercice de la profession d'architecte ;

VU la loi n° 2021-23 du 02 mars 2021 relative aux contrats de partenariat public-privé ;

VU la loi n° 2022-18 du 23 mai 2022 autorisant la création d'une société dénommée Société nationale de Gestion intégrée des déchets (SONAGED SA) ;

VU la loi n° 2023-12 du 21 juin 2023 portant sur le Contrôle des Laboratoires d'Essai et d'Etude dans le Secteur du Bâtiment et des Travaux publics (BTP) ;

VU la loi n° 2023-15 du 02 août 2023 portant Code de l'Environnement ;

VU la loi n° 2023-20 du 29 décembre 2023 portant Code de l'Urbanisme ;

VU la loi n° 2023-21 du 29 décembre 2023 portant Code de la Construction ;

VU le décret n° 65-557 du 21 juillet 1965 portant Code des Contraventions ;

VU le décret n° 72-611 du 23 mai 1972 instituant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur ;

VU le décret n° 83-320 du 25 mars 1983 fixant les conditions d'application de la loi n° 83-07 du 28 janvier 1983 portant statut général des coopératives ;

VU le décret n° 99-158 du 22 février 1999 abrogeant et remplaçant le décret n° 93-1289 du 17 novembre 1993 fixant la composition, le fonctionnement et les attributions de la Commission supérieure de la protection civile ;

VU le décret n° 2002-746 du 19 juillet 2002 relatif à la normalisation et au système de certification de la Conformité aux normes ;

VU le décret n° 2021-1443 du 27 octobre 2021 portant application de la loi n° 2021-23 du 02 mars 2021 relative aux contrats de partenariat public-privé ;

VU le décret n° 2022-2295 du 28 décembre 2022 portant Code des Marchés publics ;

VU le décret n° 2023-1780 du 29 août 2023 fixant les règles d'organisation et de fonctionnement du Laboratoire national de Référence dans le Domaine du Bâtiment des Travaux publics (BTP) ;

VU le décret n° 2024-921 du 02 avril 2024 portant nomination du Premier Ministre ;

VU le décret n° 2024-939 du 05 avril 2024 portant nomination des ministres et secrétaires d'Etat et fixant la composition du Gouvernement ;

VU le décret n° 2024-940 du 05 avril 2024 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les ministères ;

VU le décret n° 2024-959 du 08 avril 2024 relatif aux attributions du Ministre de l'Urbanisme, des Collectivités territoriales et de l'Aménagement des Territoires ;

VU le décret n° 2024-969 du 08 avril 2024 relatif aux attributions du Secrétaire d'Etat à l'Urbanisme et au Logement ;

SUR le rapport du Ministre de l'Urbanisme, des Collectivités territoriales et de l'Aménagement des Territoires,

**DECREE :**

**LIVRE PREMIER. - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS**

**TITRE PREMIER. - DISPOSITIONS GENERALES**

*Chapitre premier. - Objet et Commission de règlement des constructions*

**Article R. premier. -**

Le présent décret précise les modalités d'application de la loi n° 2023-21 du 29 décembre 2023 portant Code de la Construction.

**Article R. 2. -**

Il est créée, au sein du Ministère en charge de la Construction, une commission de règlement des constructions chargée de donner son avis sur toutes les questions relatives à la construction des bâtiments.

La Commission est présidée par le Ministre chargé de la Construction ou son représentant.

Elle comprend, outre son Président :

- deux représentants du Ministre chargé de la Protection civile ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Energie ;
- un représentant du Ministre chargé des Domaines ;
- un représentant du Ministre chargé des Infrastructures ;
- un représentant du Ministre chargé des Transports ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Environnement ;

- un représentant du Ministre chargé de l'Eau ;
- un représentant du Ministre chargé des Télécommunications ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Industrie ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Urbanisme ;
- deux représentants du Ministre chargé de la Construction ;
- un représentant du Ministre chargé de la Santé ;
- un représentant du Ministre chargé de la Culture ;
- un représentant du Laboratoire national de Référence dans le domaine du Bâtiment et des Travaux publics ;
- un représentant de la Société nationale de Gestion du Patrimoine bâti de l'Etat ;
- un représentant de l'Association des Départements du Sénégal ;
- un représentant de l'Association des Maires du Sénégal ;
- un représentant de l'Association sénégalaise de Normalisation ;
- un représentant de l'Ordre des Architectes du Sénégal ;
- un représentant de la Direction générale de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol ;
- un représentant de la Fédération sénégalaise des Sociétés d'Assurance ;
- un représentant de l'Association des bureaux de contrôle technique et d'inspections agréés du Sénégal ;
- deux représentants d'associations de Consommateurs ;
- un représentant de l'Association des Laboratoires et Bureau Etudes Géotechnique du Sénégal ;
- un représentant du regroupement des bureaux d'études techniques.

Le Président de la Commission peut, en outre, inviter aux travaux de la Commission toute personne qualifiée dont la participation est jugée utile.

La Commission de règlement des constructions peut constituer des sous-commissions chargées d'étudier des questions particulières.

Les modalités d'organisation et de fonctionnement de la Commission sont fixées par arrêté du Ministre chargé de la Construction.

**Chapitre II. - Règles fixant la surface habitable et l'équipement du bâtiment**

**Article R. 3. -**

La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de quatorze (14) mètres carrés et de trente-trois (33) mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre (04) premiers habitants et de dix (10) mètres carrés et vingt-trois (23) mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrassements de portes et de fenêtres. Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies, multiplié par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à un mètre quatre-vingt (1,80m).

**Article R. 4. -**

Tout bâtiment doit :

- a. être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b. comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo ;
- c. être pourvu d'un cabinet d'aisances ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour ;
- d. être pourvu d'installations électriques à basse tension ;
- e. comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson ;
- f. être conçu de sorte à permettre de porter ou de faire sortir une personne couchée sur un brancard ;
- g. être pourvu des installations techniques permettant la desserte interne nécessaire à la distribution des services de télécommunication.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public ainsi que les parkings couverts doivent intégrer un système de végétalisation visant à atténuer leur empreinte carbone suivant les conditions fixées par arrêtés interministériels des Ministres chargés du Logement, du Cadre de vie, de l'Environnement et selon le cas, des autres ministres concernés.

**Article R. 5. -**

Les bâtiments sont pourvus de boîtes aux lettres à raison d'une boîte aux lettres par logement ou service. S'il s'agit de plusieurs logements ou services, les boîtes aux lettres doivent être regroupées en un ensemble homogène et égales au nombre de logements ou services réalisés.

**Article R. 6. -**

L'espace devant abriter les boîtes aux lettres doit être aménagé sur la devanture du portail d'entrée ou de la façade pour les villas individuelles, ou dans un hall au rez-de-chaussée s'il s'agit d'immeubles, quel que soit le nombre d'étages prévus.

Les installations de boîtes aux lettres doivent être protégées et respecter les normes de sécurité en matière de construction. Les boîtes aux lettres doivent être accessibles et disposer d'une ouverture extérieure permettant l'insertion du courrier à distribuer.

**Article R. 7. -**

Dans les lotissements destinés à plus de dix mille (10 000) habitants, un espace au moins égal à 25 m<sup>2</sup> est réservé à la construction d'un bureau de poste.

**Article R. 8. -**

Dans les bâtiments collectifs, l'installation des boîtes aux lettres doit tenir compte de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de sorte que 30% au moins des boîtes aux lettres soient compris dans une zone entre 0,90 m et 1,30 m de hauteur. Les dimensions intérieures des boîtes aux lettres doivent respecter les normes de volume minimum de 0,26 m x 0,26 m x 0,34 m.

**Chapitre III. - Caractéristiques des bâtiments**

**Article R. 9. -**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux bâtiments neufs et aux bâtiments existants sujets à une rénovation majeure dans les secteurs résidentiels, publics et commerciaux avec une surface utile minimale de cent mètres carré (100m<sup>2</sup>) pour le résidentiel et cinq cents mètres carré (500 m<sup>2</sup>) pour les autres secteurs.

**Article R. 10. -**

Les bâtiments et parties de bâtiments sont construits et aménagés de telle sorte que les consommations d'énergie, notamment la climatisation et l'éclairage, puissent être aussi réduites que possible. Les installations électriques intérieures de toute construction nouvelle ou réhabilitée sont conformes aux règlements et normes de sécurité édictés.

Des arrêtés interministériels des Ministres chargés de la Construction, de l'Energie, de l'Environnement, le cas échéant, des autres ministres intéressés précisent les caractéristiques requises en matière de compacité de bâtiment, d'isolation thermique, d'orientation, d'éclairage, de régulation, de ventilation naturelle et de climatisation passive.

#### Section II. - *Caractéristiques acoustiques*

##### Article R. 11. -

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments nouveaux, parties nouvelles de bâtiments existants ou en réhabilitation relevant de tout bâtiment collectif à usage d'habitation ou professionnel, tout établissement d'enseignement, de santé, d'action sociale, de loisir et de sport ainsi qu'aux réceptifs touristiques.

##### Article R. 12. -

Des arrêtés interministériels des Ministres chargés de la Construction, de l'Environnement, de l'Intérieur, selon les cas, des autres ministres concernés, fixent, pour les différentes catégories de locaux et en fonction de leur utilisation, les seuils et les exigences techniques, applicables à la construction et à l'aménagement.

##### Article R. 13. -

Les arrêtés prévus à l'article R.12 du présent Code fixent leur date d'entrée en vigueur, qui ne peut excéder d'un an celle de leur publication. Ils s'appliquent aux projets de construction des bâtiments qui font l'objet d'une demande d'autorisation de construire ou d'une demande de prorogation de l'autorisation de construire.

#### Section III. - *Caractéristiques thermiques*

##### Article R. 14. -

Les dispositions du présent chapitre sont applicables à tous les projets de construction de bâtiments neufs, de modification ou de rénovation devant faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire.

La liste des bâtiments exclus est fixée par arrêté relatif à la réglementation thermique.

##### Article R. 15. -

Les bâtiments neufs et bâtiments existants sujets à une rénovation majeure doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

- la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le refroidissement, l'éclairage, les auxiliaires de refroidissement, l'eau chaude sanitaire et la ventilation, et le cas échéant, de production d'eau chaude sanitaire, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;
- le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale.

Toutefois, certains bâtiments peuvent ne pas se référer à ces valeurs maximales fixées en fonction de leur usage.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de la Construction et de l'Energie fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

- a. les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;
- b. la méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- c. la valeur de la consommation maximale ;
- d. la méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le refroidissement et l'éclairage ;
- e. la valeur du besoin maximal en énergie.

##### Article R. 16. -

Le maître d'ouvrage de bâtiments neufs et/ou existants sujets à une rénovation majeure établit, au moment de la demande d'autorisation de construire, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, de la réglementation thermique, spécifiquement :

- la prescription concernant le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le refroidissement et l'éclairage ;
- les prescriptions sur les caractéristiques énergétiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment mentionnées à la section première du chapitre II des titre et livre premier du présent décret et qui sont précisées par arrêté.

##### Article R. 17. -

A l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs et bâtiments existants sujets à une rénovation majeure soumis à autorisation de construire, le maître d'œuvre remet au maître d'ouvrage un document attestant de la prise en compte de la réglementation thermique.

Au cas où la mission confiée au maître d'œuvre se limite à la conception de l'opération de construire, le maître d'ouvrage fournit, pour chaque bâtiment concerné, un document attestant de la conformité à la réglementation thermique.

#### Section IV. - *Dispositions relatives aux personnes à mobilité réduite*

##### Article R. 18. -

Les bâtiments collectifs, les établissements recevant du public, les bâtiments à usage professionnel, les logements ou services situés dans ces bâtiments, doivent intégrer les besoins des personnes à mobilité réduite de la conception à la réalisation afin de permettre à ces dernières :

- d'atteindre ;
- de pénétrer ;
- de circuler dans le bâtiment ;
- d'utiliser les installations desdits bâtiments.

Doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, les bâtiments mentionnés à l'alinéa premier du présent article, les ascenseurs ou un ascenseur au moins par batterie d'ascenseurs, les locaux collectifs affectés aux ensembles résidentiels et une partie des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs.

Dans les mêmes bâtiments, les étages non desservis par ascenseurs doivent être accessibles à toute personne à mobilité réduite par un escalier conçu de telle sorte que les intéressés puissent recevoir une aide appropriée.

#### Article R. 19. -

Les circulations et les portes des logements ou services situés dans les bâtiments collectifs doivent, dès la construction, permettre le passage des personnes à mobilité réduite y compris celles qui circulent en fauteuil roulant.

Les logements ou services situés dans ces bâtiments, au rez-de-chaussée et aux étages desservis par ascenseur, doivent être adaptables par des travaux simples aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite circulant de façon à leur permettre au moins l'utilisation de la cuisine ou d'une partie du studio aménagée en cuisine, du séjour, d'une chambre ou d'une partie du studio aménagée en chambre, d'un cabinet d'aisance et d'une salle d'eau ou toute autre pièce de travail.

Dans le cas d'un logement réalisé sur plusieurs niveaux, les dispositions des alinéas premier et deux du présent article sont applicables à l'un de ces niveaux au moins.

#### Article R. 20. -

Les places de stationnement d'automobiles rendues accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être adaptables par des travaux simples aux besoins particuliers de celles-ci de façon à leur permettre l'accès aux véhicules.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de la Construction et de la Protection sociale fixe les modalités techniques d'application des articles R.18 à R.20 du présent Code.

#### Article R. 21. -

Un arrêté interministériel des Ministres chargés de l'Urbanisme, de la Construction et de la Protection sociale peut, par dérogation aux dispositions de la présente section, fixer des règles spéciales à certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

Les Ministres chargés de la Construction et de la Protection sociale peuvent accorder conjointement, en tant que de besoin, des dérogations aux dispositions de la présente section pour la réalisation de bâtiments ayant un caractère expérimental rendant momentanément impossible leur application.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations par arrêté aux dispositions de la présente section lorsque les caractéristiques du terrain ou la présence de constructions existantes font obstacle à leur application.

#### Section V. - *Du renouvellement d'air et de l'évacuation des émanations*

##### Article R. 22. -

Les pièces principales, les chambres isolées et les cuisines sont munies d'ouverture donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante.

Les pièces de service (salles d'eau, cabinets d'aisance et buanderie), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

a) pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces sont équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute ;

b) pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces sont munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur. L'évacuation de l'air doit s'effectuer en partie haute, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique.

##### Article R. 23. -

L'éclairage naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans recours à la lumière artificielle.

##### Article R. 24. -

Dans tous les logements, les cuisines doivent posséder une baie d'au moins 1 m<sup>2</sup> ouvrant sur l'extérieur et dont au moins 0,2 m<sup>2</sup> est situé à une hauteur au moins égale à 1,9 m au-dessus du sol fini.

Une baie doit être une ouverture ménagée dans une paroi extérieure ou intérieure au logement et servant à l'éclairage, le passage ou l'aération. Une paroi transparente ou translucide est considérée comme une baie.

##### Article R. 25. -

Pour les habitations dont les façades sont soumises à l'isolement acoustique contre les bruits générés par les infrastructures de transport les plus bruyantes, l'aération des pièces principales et des cuisines dont les baies sont exposées au bruit doit être réalisée en faisant entrer l'air extérieur dans ces pièces par :

a. pour les cuisines : une entrée d'air neuf et une mise en dépression du local par rapport à l'extérieur réalisée au moyen de dispositions spécifiques, correspondant à un débit d'air extrait d'au moins  $20 \text{ m}^3/\text{h}$  ;

b. pour les pièces principales :

- soit une mise en dépression du local par rapport à l'extérieur réalisée au moyen de dispositions spécifiques, correspondant à un débit d'air extrait d'au moins  $35 \text{ m}^3/\text{h}$  ;

- soit un système mécanique d'insufflation d'air extérieur permettant des débits d'insufflation d'au moins  $20 \text{ m}^3/\text{h}$  pour chaque chambre exposée au bruit et  $40 \text{ m}^3/\text{h}$  pour le séjour.

#### Article R. 26. -

Pour tous les logements, à l'exception de ceux visés à l'article R.25 du présent Code et de ceux climatisés ou comportant des zones climatisées, l'aération de chaque pièce de service autre que la cuisine est assurée par au moins une baie ouvrant sur l'extérieur. La surface libre d'ouverture est au moins égale à la surface d'ouverture minimale déterminée selon l'usage de la pièce :

- Salle de bains :  $0,30 \text{ m}^2$
- Cabinet d'aisances :  $0,15 \text{ m}^2$

De manière exceptionnelle, si une pièce de service ne dispose pas d'ouverture de taille suffisante, elle doit être équipée d'un système de ventilation mécanique dont les débits sont définis par pièce :

a. Cuisine :

- pour un logement de type F1 :  $20 \text{ m}^3/\text{h}$  ;
- pour un logement de type F2 :  $30 \text{ m}^3/\text{h}$  ;
- pour un logement de type F3 et plus :  $45 \text{ m}^3/\text{h}$ .

b. Salle de bains :

- pour un logement de type F1 ou F2 :  $15 \text{ m}^3/\text{h}$  ;
- pour un logement de type F3 et plus :  $30 \text{ m}^3/\text{h}$ .

c. Cabinet d'aisances :  $15 \text{ m}^3/\text{h}$ .

#### Article R. 27. -

Les bâtiments doivent bénéficier d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations de sorte que les taux de pollution de l'air intérieur du local ne constituent aucun danger pour la santé et pour que puissent être évitées les condensations.

#### Chapitre IV. - Dispositions spécifiques aux établissements recevant du public ou d'installations ouvertes au public

##### Article R. 28. -

Tout établissement recevant du public ou toute installation ouverte au public doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

Un arrêté interministériel des Ministres chargés de la Protection civile, de l'Urbanisme, de la Construction et de la Santé détermine les dispositions techniques applicables et les dimensions normales ou tolérées, entre autres, pour chacun des éléments ci-dessous :

- a) cheminements praticables par les personnes à mobilité réduite ;
- b) circulations intérieures et portes ;
- c) ascenseurs ;
- d) escaliers ;
- e) parcs de stationnement automobiles ;
- f) cabinets d'aisances ;
- g) téléphone ;
- h) établissements et installations accueillant du public assis ;
- i) commodités des établissements d'hébergement hôtelier ;
- j) installations sportives et socio-éducatives ;
- k) signalisation.

#### Article R. 29. -

Les travaux de modification ou d'extension sans changement de destination portant sur un établissement recevant du public, un espace ou installation ouvert (e) au public, sont soumis aux dispositions particulières suivantes :

- a) les parties de bâtiments ou d'installations correspondant à la création de surfaces nouvelles doivent respecter les dispositions de l'article R. 28 du présent Code ;
- b) les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants doivent au minimum maintenir les conditions d'accessibilité préexistantes ;
- c) les parties de bâtiments où sont réalisés les travaux de modification et d'extension doivent respecter les dispositions de l'article R.28 du présent Code ;
- d) les modifications apportées aux conditions d'accès des établissements recevant du public des quatre premières catégories au sens de l'article R.137 du présent Code et aux installations ouvertes au public doivent respecter les dispositions de l'article R.28 du présent Code.

#### Article R. 30. -

En cas de contraintes techniques difficilement surmontables, ou s'agissant des bâtiments classés ou existants en raison de difficultés liées à leurs caractéristiques ou à la nature des travaux qui y sont réalisés, le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions des articles R.20 à R.22 et R.29 à R.31 du présent Code après consultation de la Commission de Protection civile compétente.

**Article R. 31. -**

Avant toute ouverture d'un établissement recevant du public, à l'exception des établissements de 5<sup>e</sup> catégorie au sens de l'article R.137 du présent Code, il est procédé à une visite de réception par la Commission de Protection civile compétente destinée à attester de la conformité à l'autorisation de construire.

**Article R. 32. -**

L'autorisation d'ouverture d'un établissement recevant du public est délivrée après avis de la Commission de la Protection civile et conformément à la réglementation en vigueur. Elle est notifiée directement à l'exploitant par lettre. Une ampliation de cette décision est transmise au Gouverneur lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente pour statuer.

**Chapitre V. - Autorisation de construire et autorisation d'ouverture de fouilles****Article R. 33. -**

L'autorisation de construire est délivrée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

**Article R. 34. -**

Le dossier de demande d'autorisation d'ouverture des fouilles est déposé auprès des services de l'Inspection générale des Bâtiments et contient :

1. la demande écrite ;
2. l'autorisation de construire ;
3. les plans architecturaux ;
4. le descriptif des travaux ;
5. le contrat de contrôle technique des travaux avec un bureau de contrôle technique agréé ;
6. les plans de structure visés par un bureau de contrôle technique agréé ;
7. le rapport géotechnique ;
8. l'attestation de souscription à une assurance couvrant les risques liés aux travaux.

Le délai de traitement de la demande est fixé à quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception de celle-ci.

Le défaut de réponse dans le délai imparti vaut autorisation tacite d'ouverture de fouilles.

**Article R. 35. -**

En l'absence d'autorisations de construire, d'ouverture de fouilles et d'une attestation de souscription à une assurance couvrant les risques liés aux travaux, les agents de contrôle de l'Etat procèdent à leur arrêt.

**Article R. 36. -**

L'agent de contrôle se réserve le droit d'ordonner l'arrêt des travaux en cas d'absence des documents afférents à la construction, autres que ceux visés à l'article R.35 du présent Code. Il s'agit notamment :

a) des plans architecturaux ;

b) du contrat de contrôle technique des travaux avec un bureau de contrôle technique agréé ;

c) des plans de structure visés par un bureau de contrôle technique agréé si c'est un immeuble soumis au contrôle technique ;

d) du rapport géotechnique ;

e) du panneau de chantier.

L'agent matérialise l'arrêt des travaux par une inscription sur l'ouvrage ou tout autre endroit visible.

**TITRE II. - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION****Chapitre premier. - Dispositions générales****Article R. 37. -**

Des règlements de construction fixent :

1. la forme et les conditions de délivrance des autorisations et de toutes autres pièces exigibles en application du Code de la Construction et de la législation relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application ;

2. les règles de sécurité que doivent respecter les constructions ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique et de la commodité publique, notamment :

a. les normes de stabilité et de solidité de la construction ;

b. la superficie, le volume ou les dimensions des locaux ;

c. les conditions d'aération des locaux et, notamment, les dimensions et dispositifs intéressant l'hygiène et la salubrité ;

d. les droits de voirie dont peuvent bénéficier les riverains de la voirie publique ;

e. les matériaux et procédés de construction interdits d'une manière permanente, dont la liste est précisée par un arrêté interministériel pris par les Ministres chargés de l'Intérieur, de la Santé et de la Construction ;

f. les mesures destinées à prévenir les sinistres notamment l'incendie, les dégâts des eaux ;

g. les modes d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;

h. les obligations d'entretien des propriétés foncières et des constructions.

**Article R. 38. -**

Les règlements de construction sont fixés par arrêté conjoint des Ministres chargés de la Construction et du Ministre du secteur concerné.

**Article R. 39. -**

Les règlements de construction s'appliquent dans les conditions qu'ils fixent sur l'ensemble du territoire national.

Toutefois, au niveau local, le Maire peut fixer, par arrêté, des dispositions plus adaptées à la situation locale qui ne sont pas prévues par les règlements de construction.

Les arrêtés précités sont pris après délibération du conseil municipal approuvée par le représentant de l'Etat dans la commune ou la ville.

**Article R. 40. -**

Les dispositions des règlements de construction se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements municipaux de construction.

**Article R. 41. -**

La construction doit être telle qu'elle résiste dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l'effet combiné de son propre poids, des charges climatiques extrêmes et des surcharges correspondant à son usage normal. Les surfaces vitrées doivent être réalisées avec des verres de qualité ou protégées de telle manière qu'elles résistent aux chocs auxquels elles sont normalement exposées et qu'en cas de bris, elles ne puissent provoquer des lésions corporelles graves aux personnes et leur accès dans des conditions normales.

Un décret pris sur le rapport des Ministres chargés de la Protection civile, de la Construction, de l'Environnement, de l'Industrie et du Travail, précise les modalités d'application des dispositions du précédent alinéa.

**Article R. 42. -**

Les bâtiments doivent être protégés contre les infiltrations et les remontées d'eau.

Les bâtiments sont conçus pour résister au mieux aux effets du vent.

**Article R. 43. -**

La position du bâtiment doit offrir un cadre qui favorise à la fois l'éclairage et la ventilation naturels.

**Article R. 44. -**

En fonction des modes d'occupation normalement admissibles, l'isolation phonique des bâtiments doit être telle que le niveau de pression du bruit transmis à l'intérieur de chaque bâtiment ne dépasse pas les limites fixées par un arrêté interministériel des Ministres chargés de la Construction, de l'Environnement et de la Santé.

Le bruit engendré par un équipement quelconque du bâtiment ne doit pas dépasser les limites fixées dans la même forme.

L'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits des transports doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêté interministériel des Ministres chargés de la Construction, de l'Environnement, des Transports et de la Santé.

**Article R. 45. -**

La fabrication, la commercialisation et la pose des houardis communément appelés « houardis chapeau de gendarme », dépourvus de talon d'appui et qui ne tiennent que par adhérence au béton de la dalle sont interdites.

Les houardis autorisés sont ceux qui disposent d'un talon permettant leur appui sur des poutrelles.

**Article R. 46. -**

Les immeubles regroupant plusieurs logements ou compartiments de services sont pourvus d'infrastructures passives de communications électroniques nécessaires à la desserte de chacune de ses parties. Des passages réservés sont prévus à cet effet.

Les immeubles à usage d'habitation, professionnel ou mixte sont dotés de réservations permettant d'installer des lignes de communications électroniques nécessaires à la desserte des logements et des locaux.

Les immeubles collectifs comportant plus d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée, comportent des gaines à l'usage compatible aux services de communications électroniques, une ou plusieurs gaines pour les colonnes montantes, conformément au référentiel technique de raccordement en fibre optique des immeubles.

**Article R. 47. -**

L'installation d'un ascenseur desservant chaque étage est obligatoire dans les bâtiments comportant plus de quatre (04) niveaux au-dessus du rez-de-chaussée y compris les mezzanines, duplex et triplex.

De même, l'installation d'un ascenseur devient obligatoire lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible est à plus de quinze (15) mètres par rapport au niveau d'accès du rez-de-chaussée.

**Article R. 48.-**

La disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments doivent permettre la protection des occupants contre l'incendie.

Les bâtiments doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie. La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours.

**Article R. 49. -**

Les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des usagers des immeubles doivent être entretenus et vérifiés de telle manière que le maintien de leurs caractéristiques et leur parfait fonctionnement soient assurés jusqu'à destruction desdits immeubles.

Les propriétaires sont tenus d'assurer l'exécution de ces obligations d'entretien et de vérification par un organisme agréé. Ils doivent pouvoir en justifier, notamment par la tenue d'un registre.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de la Construction et de la Protection civile fixe les modalités d'application du présent article.

**Article R. 50. -****Aux étages autres que le rez-de-chaussée :**

a) les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 mètre du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à un (01) mètre du plancher ;

b) les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d'au moins un (01) mètre et être résistant aux chocs. Toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 mètre au cas où le garde-corps aurait plus de cinquante centimètres (50 cm) d'épaisseur. L'utilisation dans les garde-corps de matériaux industriels tels que les vitrages et autres éléments de remplissage doit répondre à des éléments de sécurité reconnues ou recueillir l'approbation d'un organisme agréé.

**Article R. 51. -**

Des arrêtés interministériels des Ministres chargés de la Construction, de l'Energie, de l'Environnement, de la Santé, de la Protection civile fixent les règles de sécurité applicables à la construction des bâtiments en ce qui concerne les installations de gaz et les installations d'électricité.

Lorsqu'il est prévu des conduits de fumée, ceux-ci satisfont aux règles sanitaires de sécurité fixées par un arrêté interministériel des Ministres chargés de la Construction, de la Santé, de l'Energie et de la Protection civile.

Lorsqu'il est prévu des vide-ordures, ceux-ci satisfont aux règles sanitaires et de sécurité fixées par un arrêté interministériel des Ministres chargés de la Construction, de l'Hygiène publique, de l'Environnement et de la Santé.

**Chapitre II. - *De l'isolation acoustique et phonique*****Article R. 52. -**

Les bâtiments auxquels s'appliquent les dispositions du présent chapitre sont construits et aménagés de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et entre locaux, par la recherche des conditions d'absorption acoustique et par la limitation des bruits engendrés par les équipements des bâtiments conformément aux lois et règlements en vigueur.

**Article R. 53. -**

L'isolation acoustique standardisée et pondérée des bâtiments d'habitation contre les bruits aériens extérieurs doit être au minimum de trente (30) décibels. Un choix judicieux du type de fenêtre et du type de vitrage est nécessaire pour améliorer l'isolation des façades lourdes.

**Article R. 54. -**

L'isolation acoustique standardisée et pondérée aux bruits aériens intérieurs entre une pièce d'un logement, pièce d'émission, et un local d'un autre logement du même bâtiment, local de réception, doit être supérieur ou égal aux valeurs indiquées *au tableau 1 figuré en annexe du présent Code*.

L'isolation acoustique standardisée et pondérée aux bruits aériens entre une circulation commune intérieure au bâtiment, local d'émission, et la pièce d'un logement du même bâtiment, local de réception, doit être égal ou supérieur aux valeurs indiquées *au tableau 2 figuré en annexe du présent Code*.

L'isolation acoustique standardisée et pondérée aux bruits aériens entre un garage ou un local d'activité, local d'émission, et la pièce d'un autre logement, local de réception, doit être égal ou supérieur aux valeurs indiquées *au tableau 3 figuré en annexe du présent Code*.

**Article R. 55. -**

L'isolation acoustique des parois horizontales et des parois verticales doit être telle que le niveau de pression acoustique pondéré du bruit de choc standardisé perçu dans chaque pièce principale d'un logement donné ne dépasse pas cinquante-huit (58) décibels lorsque des impacts sont produits sur le sol des locaux extérieurs à ce logement à l'exception des :

- balcons et loggias non situés sur une pièce principale ;
- escaliers dans le cas où un ascenseur dessert le bâtiment ;
- locaux techniques.

**Article R. 56. -**

Le niveau de pression acoustique normalisé d'un bruit engendré dans des conditions normales de fonctionnement par un appareil individuel de climatisation d'un logement ne doit pas dépasser 35 dB (A) dans les pièces principales au 50 dB (A) dans la cuisine du logement cible.

Les valeurs des niveaux d'évaluation selon la nature du local de réception sont spécifiées *au tableau 4 figuré en annexe du présent Code*.

**Article R. 57. -**

Le niveau de pression acoustique normalisé du bruit engendré par une installation de ventilation mécanique en position de débit minimal, ne doit pas dépasser 30 dB (A) dans les pièces principales et 35 dB (A) dans les cuisines de chaque logement :

- le niveau de pression acoustique normalisé du bruit engendré dans des conditions normales de fonctionnement par un équipement individuel d'un logement d'un bâtiment ne doit pas dépasser 30 dB (A) dans les pièces principales et 35 dB (A) dans les cuisines des autres logements ;
- le niveau de pression acoustique normalisé de bruits engendré dans des conditions normales de fonctionnement par un équipement collectif d'un bâtiment, tels qu'ascenseurs, chaufferies, transformateurs, surpresseurs d'eau, vide-ordures, ne doit pas dépasser 30 dB (A) dans les pièces principales et 35 dB (A) dans les cuisines de chaque logement concerné.

Les valeurs des niveaux de bruits à ne pas dépasser selon la nature du local de réception sont spécifiées *au tableau 5 figuré en annexe du présent Code*.

**Article R. 58. -**

Les limites énoncées dans les articles 53, 55, 56 et 57 du présent Code, ou figurant dans les tableaux en annexe correspondent à des niveaux de pression acoustiques, pour une durée de réverbération de 0,5 seconde dans le local de réception.

**Article R. 59. -**

L'air d'absorption équivalente des revêtements absorbants disposés dans les circulations communes intérieures au bâtiment doit représenter au moins le quart de la surface au sol de ces circulations.

L'air d'absorption équivalente « A » d'un revêtement absorbant est donnée par la formule :

«  $A = S \cdot a$  », où « S » désigne la surface du revêtement absorbant, et « a », son indice d'évaluation de l'absorption, (*tableau 6 annexe*).

**Article R. 60. -**

Des arrêtés interministériels des ministres chargés de l'Environnement, de la Construction, et selon les cas, de l'Intérieur, de l'Education nationale, de l'Enseignement supérieur, de la Santé, du Tourisme, des Transports, des autres ministères intéressés, fixent, pour les différentes catégories de locaux et en fonction de leur utilisation, les seuils et les exigences techniques, applicables à la construction et à l'aménagement,

**Chapitre III. - *Des installations septiques*****Article R. 61. -**

Une installation septique comporte des canalisations de collecte des eaux usées qui proviennent des équipements sanitaires, une fosse toutes eaux pour effectuer le prétraitement, et un dispositif de traitement pour réaliser l'épuration des effluents.

**Article R. 62. -**

La collecte doit consister à diriger les effluents produit dans l'habitation notamment cuisine, salle de bain, toilette vers le système de prétraitement.

Le diamètre des collecteurs est de cent (100) mm au minimum afin de permettre une évacuation rapide des eaux usées.

Une pente de 1 à 3 % est admise pour permettre l'autocurage et éviter toute stagnation.

**Article R. 63. -**

Les eaux usées domestiques sont recueillies dans une fosse septique, fosse étanche ou autre système de traitement agréé.

**Article R. 64. -**

La fosse septique comprend deux compartiments dont 2/3 du volume pour le premier et 1/3 du volume pour le second. Le premier permet aux particules solides de se déposer dans le fond et aux huiles et graisses de remonter à la surface.

Le volume utile ou unitaire de la fosse est donné par la formule  $V_u = A \cdot U \cdot D + Q \cdot D$

Avec :

- $V_u$  : volume utile ou unitaire de la fosse en  $m^3$  ;
- A : taux d'accumulation des boues, en  $m^3/\text{usagers/jour}$  ;
- U : nombres d'usagers ;
- D : durée de remplissage de la fosse en jours ;
- Q : quantité d'eau usée qui arrive dans la fosse par jour ( $m^3$ ).

Le volume de la fosse toutes eaux sera variable en fonction du nombre de pièces principales de l'habitation.

Le volume utile des fosses doit être au moins égale à trois mètres cubes (3m<sup>3</sup>) pour des logements comprenant jusqu'à cinq (05) pièces principales.

Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins d'un mètre cube (1m<sup>3</sup>) par pièce supplémentaire.

Le fond des fosses est fait de radier en béton étanche, armé ou non, de quinze centimètre (15 cm) au minimum.

Les matériaux utilisés pour la réalisation des parois des fosses assurent l'étanchéité de celles-ci de sorte que le milieu extérieur ne soit pas pollué.

La dalle de couverture des fosses est en béton armé de douze (12) centimètres au minimum munie d'ouvertures pour faciliter la vidange et l'entretien de la fosse.

Entre les deux compartiments de la fosse une ouverture munie de PVC en T est faite pour assurer le déversement.

La Fosse dispose d'un système de ventilation.

Article R. 65. -

Un puisard est utilisé comme dispositif de traitement. Il peut avoir des parois en maçonnerie et rempli de matériaux rocheux. Il joue le rôle d'un véritable filtre de lit bactérien.

Chaque projet doit être adapté au terrain d'installation, suivant notamment la perméabilité du sol, la surface disponible et la présence d'eau dans le sol.

La dispersion des eaux est réalisée par infiltration.

Article R. 66. -

L'installation d'une fosse septique doit se faire à trente-cinq (35) mètres de distance d'un puits ou d'un captage d'eau potable et trois (03) mètres de tout arbre comestible. La zone d'installation doit être hors culture, plantations, circulation de véhicules ainsi que de stockage de charges lourdes.

Article R. 67. -

La fosse toutes eaux est posée dans une fouille dont le fond est recouvert d'une couche de sable de dix (10) cm minimum. Ce lit de pose est préalablement aplani et compacté pour être parfaitement horizontal.

L'entrée de la fosse doit être située à un niveau supérieur à celle de la sortie. La fosse est située à l'écart du passage de toute charge roulante et ne pas supporter de charge statique lourde.

La fosse doit être accessible pour l'entretien. La ventilation de la fosse est indispensable pour éviter les nuisances.

La ventilation consiste en une entrée d'air par un tuyau d'évent prolongeant la canalisation de chute des WC, dans le même diamètre jusqu'à un niveau supérieur à la toiture d'habitation et une sortie des gaz par un extracteur statique ou éolien placé à un niveau supérieur aux locaux habités sur une canalisation de diamètre cent (100) mm partant d'un regard en aval de la fosse.

Le vidange de la fosse septique doit être réalisé pour garantir le bon fonctionnement du système d'assainissement.

Article R. 68. -

Lorsque les huiles et les graisses sont susceptibles de provoquer des dépôts préjudiciables à l'acheminement des effluents ou au fonctionnement des dispositifs de traitement ou si la fosse toutes eaux est placée loin de l'habitation, un bac à graisse destiné à la rétention de ces matières est interposé, en amont de la fosse toutes eaux, sur le circuit des eaux en provenance des cuisines et le plus proche possible de celles-ci.

Article R. 69. -

Les rejets d'eaux usées des ouvrages d'assainissement autonome, notamment les hôtels et immeubles situés dans des zones dépourvues d'un système d'assainissement collectif, doivent faire l'objet d'un traitement préalable.

Dans de tels cas, l'utilisation d'une fosse septique n'est pas suffisante pour épurer les eaux usées et leur rejet en sortie de fosse est interdit.

Article R. 70. -

Il est interdit de connecter un réseau d'eau pluviale à la fosse septique.

Chapitre IV. - *Dispositions spéciales applicables aux bâtiments à usage d'habitation*

Article R. 71. -

Les pièces principales sont pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur.

Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés pour accroître l'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation par rapport aux bruits de l'extérieur. Ces ouvrants et surfaces doivent être conçus de manière à limiter les apports thermiques.

Ces volumes doivent, en ce cas :

- comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;
- être conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements ;
- comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, d'au moins soixante pour cent (60%) dans le cas des habitations collectives et d'au moins quatre-vingt pour cent (80%) dans le cas des habitations individuelles ;
- ne pas constituer une cour couverte.

**Article R. 72. -**

Toute installation nouvelle de porte automatique de garage dans les bâtiments et groupes de bâtiments à usage d'habitation doit satisfaire aux prescriptions suivantes :

- la porte doit rester solidaire de son support ;
- la pression exercée par la porte doit être calibrée de manière à ne pas causer de dommages corporels ;
- un système de sécurité doit interrompre immédiatement tout mouvement d'ouverture ou de fermeture de la porte lorsque ce mouvement peut causer un dommage à une personne ;
- lorsque ce système de sécurité est défectueux, le fonctionnement automatique de la porte doit être interrompu ;
- le système de commande de la porte doit être volontaire et personnalisé à moins que la conception de la porte ne permette que son utilisation, même anormale, ne crée aucun danger pour les personnes ;
- le volume de débattement de la porte doit être correctement éclairé et l'aire de débattement doit faire l'objet d'un marquage au sol ;
- tout mouvement de la porte doit être signalé, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, par un feu orange clignotant visible de l'aire de débattement. La signalisation doit précéder le mouvement de la porte ;
- la porte doit pouvoir être manœuvrée de l'extérieur comme de l'intérieur pour permettre de dégager une personne accidentée.

**Article R. 73. -**

Dans les bâtiments et groupes de bâtiments à usage d'habitation, toute nouvelle porte automatique de garage conforme à une norme nationale ou internationale installée conformément aux règles de l'art, est réputée satisfaire aux prescriptions définies à l'article R.72 du présent Code.

**Article R. 74. -**

Les propriétaires d'un bâtiment ou groupe de bâtiments à usage d'habitation équipés de portes automatiques de garage sont tenus de les faire entretenir et vérifier périodiquement au moyen de contrats écrits. Toutes les interventions doivent être consignées dans un livret d'entretien.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de la Protection civile et de la Construction définit les opérations que devront obligatoirement prévoir ces contrats.

**Article R. 75. -**

Par dérogation aux dispositions du présent Chapitre, un arrêté interministériel des Ministres chargés de la Protection civile, de la Santé, de l'Environnement, de la Construction et du Tourisme, fixe les règles spéciales à certaines catégories de bâtiments destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.

Les Ministres chargés de la Construction et de la Santé peuvent accorder conjointement, en tant que de besoin, des dérogations aux dispositions du présent chapitre pour la réalisation de bâtiments ayant un caractère expérimental.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions du premier alinéa de l'article R. 39 du présent Code pour la réalisation de bâtiments collectifs nouveaux ayant un caractère expérimental rendant momentanément impossible l'application de ces dispositions.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions du premier alinéa de l'article R. 39 du présent Code lorsque les caractéristiques du terrain ou la présence de constructions existantes font obstacle à leur application. Il prend sa décision par arrêté après avis de la Commission de Protection civile compétente.

Le Ministre chargé de la Construction peut accorder des dérogations aux dispositions du premier alinéa de l'article R. 39 du présent Code lorsque des caractéristiques techniques et économiques de certaines opérations de construction le justifient.

**TITRE III. - DES CONTROLES ET ETUDES TECHNIQUES****Chapitre premier. - Contrôle technique****Article R. 76. -**

Le contrôle technique obligatoire porte sur la solidité des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clois et de couvert et des éléments d'équipement qui font indissociablement corps avec ces ouvrages, ainsi que sur les conditions de sécurité des personnes évoluant dans les constructions et leur environnement immédiat.

A la demande du maître d'ouvrage ou de son mandataire, le contrôle technique peut, en outre, porter sur tous autres éléments de la construction dont la réalisation est susceptible de présenter des aléas techniques particuliers contre lesquels le maître d'ouvrage estime utile de se prémunir.

**Article R. 77. -**

Dès réception du dossier de construction, le contrôleur technique procède à l'examen critique de l'ensemble des dispositions techniques du projet.

Pendant la période d'exécution des travaux, il s'assure notamment que les vérifications techniques qui incombent à chacun des constructeurs s'effectuent de manière satisfaisante.

Il procède à l'examen visuel des ouvrages et éléments d'ouvrages soumis à son contrôle à l'occasion des visites ponctuelles réparties sur la durée de réalisation des ouvrages.

Les interventions du contrôleur technique ne revêtent aucun caractère exhaustif et ne dispensent en aucun cas des vérifications qui incombent aux autres intervenants du projet.

#### Article R. 78. -

Si le maître d'ouvrage ou son mandataire fait appel à plusieurs contrôleurs techniques, il désigne l'un d'eux pour coordonner l'ensemble des missions de contrôle.

#### Article R. 79. -

Sont soumises obligatoirement au contrôle technique, les opérations de construction ayant pour objet la réalisation :

1. d'établissements recevant du public ;
2. d'immeubles à rez-de-chaussée de plus de deux étages (RDC+3 au moins) ;
3. de bâtiments à usage industriel et commercial ;
4. de programmes de construction de plus de cinq (05) logements ;
5. de bâtiments :
  - comportant des éléments en porte-à-faux de portée supérieure à deux (02) mètres ou de poutres ou arcs de portée supérieure à dix (10) mètres ;
  - comportant des parties enterrées de profondeur supérieure à trois (03) mètres ;
  - comportant des fondations de profondeur supérieure à dix (10) mètres ;
  - nécessitant des reprises en sous-œuvre ;
  - nécessitant des travaux de soutènement d'ouvrages voisins, sur une hauteur supérieure à cinq (05) mètres ;
  - comportant des ouvrages de charpentes métalliques ou en bois de portée supérieure à quinze (15) mètres.

### Chapitre II. - Agrément des contrôleurs techniques

#### Article R. 80. -

L'agrément des contrôleurs techniques est délivré par le Ministre chargé de la Construction pour une durée de trois (03) ans. La décision est prise après l'avis conforme de la Commission technique d'agrément en vue de statuer sur les modalités de délivrance et de retrait de l'agrément des services de contrôle.

#### Article R. 81. -

Les organismes agréés, les administrateurs ou gérants et le personnel de direction de ces organismes, ainsi que le personnel auquel il est fait appel pour les contrôles, doivent agir avec impartialité et n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur indépendance avec les personnes, organismes, sociétés ou entreprises qui exercent une activité de conception, d'exécution ou d'expertise dans le domaine de la construction.

#### Article R. 82. -

Pour être agréés à l'exercice des activités de contrôle technique, il faut :

- a. être constitué en société de droit sénégalais ou être société soumise au droit d'un état accordant la réciprocité au Sénégal ;
- b. avoir un gérant du bureau de contrôle titulaire d'un diplôme d'ingénieur ou équivalent, ayant au moins une expérience de dix (10) ans dans un cabinet de contrôle technique agréé ;
- c. comprendre dans son personnel permanent :
  - une personne titulaire d'un diplôme d'ingénieur ou équivalent en génie civil ayant au moins trois (03) années d'expérience dans l'activité de contrôle technique ;
  - une personne titulaire d'un diplôme d'ingénieur électromécanicien ou équivalent, ou d'un diplôme de technicien supérieur en électromécanique ou équivalent, ayant au moins, respectivement, trois (03) et cinq (05) années d'expérience dans l'activité de contrôle technique ;
- d. être assurée en garantie pour la responsabilité civile qui peut être encourue en raison des prestations effectuées.

#### Article R. 83. -

La demande d'agrément, accompagnée du dossier, est adressée par écrit au Ministre chargé de la Construction.

Dès le dépôt, un récépissé est délivré au postulant à l'agrément.

#### Article R. 84. -

Les demandes de délivrance ou de renouvellement d'agrément doivent être accompagnées d'un dossier comportant les indications suivantes :

1. une copie certifiée conforme des statuts de la société ;
2. une copie de l'attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ;
3. un état détaillé et justifié des moyens matériels et humains disponibles pour l'activité concernée ;
4. des copies certifiées conformes des certificats ou attestations de travail justifiant de la qualification professionnelle du gérant et de son expérience du contrôle technique ;

- 5. les curriculums vitae du personnel technique ;
- 6. les contrats de travail du personnel technique visés par l'Inspection du travail ;
- 7. une copie légalisée des diplômes du personnel technique ;
- 8. un extrait d'acte de naissance datant de moins de trois (03) mois du gérant ;
- 9. un extrait du casier judiciaire datant de moins de trois (03) mois du gérant ;
- 10. un certificat de nationalité sénégalaise ou, le cas échéant, toute pièce attestant la qualité de ressortissant d'un Etat accordant la réciprocité au Sénégal ;
- 11. une attestation de non-faillite dans le cas d'une demande de modification ou de renouvellement d'agrément.

**Article R. 85. -**

Il est créée une commission technique chargée d'instruire les demandes de délivrance, de renouvellement et de retrait de l'agrément des contrôleurs techniques pour les activités relatives aux travaux de bâtiments.

Le dossier est examiné par une commission technique qui dispose d'un délai de deux (02) mois à compter de la date de dépôt pour donner un avis motivé.

L'agrément est accordé par arrêté du Ministre chargé de la Construction suivant l'avis conforme de la Commission technique.

Le renouvellement de l'agrément se fait suivant les mêmes conditions d'attribution auxquelles un rapport d'activités des trois (03) dernières années est adjoint au dossier.

**Article R. 86. -**

La Commission technique chargée de la délivrance, du renouvellement et du retrait de l'agrément de contrôle technique se réunit tous les trois (03) ans pour une revue périodique des capacités de tous les bureaux de contrôle agréés en vue d'examiner la nécessité de maintien ou de retrait de leur agrément.

La Commission technique peut se réunir à chaque fois que de besoin sur convocation de son président.

**Article R. 87. -**

L'agrément de contrôle technique est retiré par arrêté pris par le Ministre chargé de la Construction sur la base du rapport de la Commission technique pour les motifs suivants :

- manquement grave aux obligations professionnelles ;
- défaut de l'assurance responsabilité civile professionnelle ;
- perte de droit civique ;

- perte de qualités requises pour le gérant du bureau de contrôle conformément aux dispositions de l'Acte uniforme OHADA sur le droit des sociétés commerciales et du GIE ;

- perte de personnels techniques qualifiés et permanents dans la société.

**Article R. 88. -**

Le Ministre chargé de la Construction prend un arrêté fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission technique pour la délivrance, le renouvellement et le retrait de l'agrément des bureaux de contrôle technique.

**Article R. 89. -**

Les arrêtés de délivrance, de renouvellement ou de retrait d'agrément sont notifiés aux intéressés et publiés au *Journal officiel*.

**Chapitre III. - *Etudes géotechniques et de structures obligatoires***

**Article R. 90. -**

L'étude géotechnique se rapporte aux sols et aux eaux souterraines en tant qu'éléments intervenant dans la stabilité et le bon comportement des constructions provisoires ou définitives. Elle est destinée à fournir les données relatives au comportement du sol qui sont nécessaires pour la conception et la construction des ouvrages et celles relatives à leur incidence sur l'environnement.

**Article R. 91. -**

Sont soumis obligatoirement à une étude géotechnique :

- tout bâtiment à partir de R+3 étages ou possédant un ou des sous-sols ;
- tout bâtiment ou partie de bâtiment se trouvant dans les zones à sols reconnus de qualité médiocre ou représentant un risque géotechnique ;
- tous types de travaux avec soutènement de plus de trois (03) mètres ;
- tous travaux de reprise en sous-œuvre ;
- tous travaux de fouilles en pleine masse ou travaux de déblai sur une profondeur supérieure ou égale à trois (03) mètres ;
- tout bâtiment sur une surface au sol supérieure à cinq cents (500) mètres carrés ;
- tout projet soumis au contrôle technique obligatoire.

Un arrêté du Ministre chargé de la Construction définit le contenu des études géotechniques à réaliser selon le type d'ouvrage.

**Article R. 92. -**

Les études techniques notamment celles des structures sont obligatoires pour :

- a. tout projet de construction de bâtiment RDC à l'exception de ceux en toitures légères ;
- b. tout projet de construction de bâtiment comprenant un sous-sol ;
- c. toute extension en hauteur ;
- d. toute réhabilitation ou tout changement d'usage impactant la structure du bâtiment ;
- e. tous types de travaux avec soutènement ;
- f. tous travaux de reprise en sous-œuvre ;
- g. tout projet soumis au contrôle technique obligatoire.

Le maître d'ouvrage, à travers un bureau d'études techniques, procède à un diagnostic technique préalable de la structure dans les cas suivants :

- extension en hauteur ;
- réhabilitation ou changement d'usage impactant la structure du bâtiment ;
- travaux de reprise en sous-œuvre.

#### Chapitre IV. - Agrément des bureaux d'études techniques

##### Article R. 93. -

L'agrément des bureaux d'études techniques est délivré par le Ministre chargé de la Construction pour une durée de trois (03) ans.

La décision est prise après l'avis motivé et conforme de la Commission technique d'agrément.

##### Article R. 94. -

Pour être agréé à l'exercice des activités de bureau d'études techniques, il faut :

1. être constitué en société de droit sénégalais ou être société soumise au droit d'un Etat accordant la réciprocité au Sénégal ;
2. avoir un gérant du bureau d'études techniques titulaire d'un diplôme d'ingénieur en génie civile ou équivalent, ayant au moins une expérience de trois (03) ans dans un bureau d'études techniques agréé ;
3. comprendre dans son personnel permanent :
  - une personne titulaire d'un diplôme d'ingénieur au équivalent en génie civil, dans un établissement agréé par l'Etat, ayant au moins deux (02) années d'expérience dans un bureau d'études techniques agréé ;
  - une personne titulaire d'un diplôme d'ingénieur électromécanicien ou équivalent, ou d'un diplôme de technicien supérieur en électromécanique ou équivalent, dans un établissement agréé par l'Etat, ayant au moins, respectivement, deux (02) et trois (03) années d'expérience dans l'activité de contrôle technique ;
4. être assuré en garantie pour la responsabilité civile qui peut être encourue en raison des prestations effectuées.

##### Article R. 95. -

La demande d'agrément, accompagnée du dossier, est adressée par écrit au Ministre chargé de la Construction.

Dès le dépôt, un récépissé est délivré au demandeur de l'agrément.

##### Article R. 96. -

Les demandes de délivrance ou de renouvellement d'agrément doivent être accompagnées d'un dossier comportant les indications suivantes :

1. une copie certifiée conforme des statuts de la société ;
2. une copie de l'attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ;
3. un état détaillé et justifié des moyens matériels et humains disponibles pour l'activité concernée ;
4. des copies certifiées conformes des certificats ou attestations de travail justifiant de la qualification professionnelle du gérant de la personne morale et de son expérience du contrôle technique ;
5. les curriculums vitae du personnel technique ;
6. les contrats de travail du personnel technique visés par l'inspection du travail ;
7. une copie légalisée des diplômes du personnel technique ;
8. un extrait d'acte de naissance datant de moins de trois (03) mois du gérant ;
9. un extrait du casier judiciaire datant de moins de trois (03) mois du gérant ;
10. un certificat de nationalité sénégalaise ou, le cas échéant, toute pièce attestant la qualité de ressortissant d'un Etat accordant la réciprocité au Sénégal ;
11. une attestation de non-faillite dans le cas d'une demande de renouvellement d'agrément.

##### Article R. 97. -

Le dossier est examiné par une Commission technique qui dispose d'un délai de deux (02) mois à compter de la date de dépôt pour donner un avis motivé.

L'agrément est accordé par arrêté du Ministre chargé de la Construction après avis conforme de la Commission.

Le renouvellement de l'agrément se fait suivant les mêmes conditions d'attribution auxquelles un rapport d'activités des trois (03) dernières années est adjoint au dossier.

##### Article R. 98. -

Il est créée une Commission technique chargée d'instruire les demandes de délivrance, de renouvellement et de retrait de l'agrément de bureaux d'études techniques pour les activités relatives aux travaux de bâtiments.

**Article R. 99. -**

La Commission technique comprend les membres permanents suivants :

- le Directeur général de la Construction et de l'Habitat ou son représentant : Président ;
- le Directeur de la Construction : Secrétaire ;
- un représentant du Ministère en charge de l'Intérieur ;
- un représentant du regroupement des bureaux d'études ;
- un représentant de la Fédération sénégalaise des Sociétés d'Assurance ;
- un représentant du Laboratoire national de Référence dans le domaine du Bâtiment et des Travaux publics ;
- un représentant de l'Ordre des architectes du Sénégal ;
- un représentant de l'Association des bureaux de contrôle technique ;
- un représentant de l'Association sénégalaise de normalisation.

Le Président de la Commission peut, en outre, inviter aux travaux de la Commission toute personne qualifiée dont la participation est jugée utile.

**Article R. 100. -**

La Commission technique chargée de la délivrance, du renouvellement et du retrait de l'agrément des bureaux d'études techniques se réunit tous les trois (03) ans pour une revue périodique des capacités de tous les bureaux d'études agréés en vue d'examiner la nécessité du maintien ou du retrait de leur agrément.

La Commission technique peut se réunir à chaque fois que de besoin sur convocation de son président.

**Article R. 101. -**

L'agrément du bureau d'études techniques est retiré par arrêté du Ministre chargé de la Construction sur la base du rapport de la Commission technique pour les motifs suivants :

1. manquement grave aux obligations professionnelles ;
2. défaut de l'assurance professionnelle ;
3. perte de droit civique ;
4. perte de qualités requises pour le gérant du bureau de contrôle conformément à l'Acte uniforme relatif aux droits des sociétés commerciales et des GIE de l'OHADA ;
5. perte de personnels techniques qualifiés et permanents dans la société.

**Article R. 102. -**

Le Ministre chargé de la Construction prend un arrêté portant organisation et fonctionnement de la Commission technique pour la délivrance, le renouvellement et le retrait de l'agrément des bureaux d'études techniques.

**Article R. 103. -**

Les arrêtés de délivrance, de renouvellement ou de retrait d'agrément sont notifiés aux intéressés et publiés au *Journal officiel*.

**LIVRE II. - SECURITE ET PROTECTION DES BATIMENTS****Chapitre premier. - Dispositions générales relatives aux règles de sécurité et de protection des immeubles****Article R. 104. -**

Les établissements, répartis en types selon la nature de leur exploitation, sont soumis aux dispositions générales communes et aux dispositions particulières qui leur sont propres.

**Article R. 105. -**

Le Ministre chargé de la Protection civile précise dans un règlement de sécurité les conditions d'application des règles définies au présent Livre. Il indique notamment les conditions dans lesquelles il doit être procédé à l'essai des matériaux, à l'entretien et à la vérification des installations, à l'emploi et à la surveillance des personnes ainsi qu'à l'exécution des travaux.

Le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements. Il précise les cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.

La modification du règlement de sécurité est décidée dans les formes définies à l'alinéa premier du présent article. Le Ministre détermine par arrêté dans quelles limites et sous quelles conditions les prescriptions nouvelles sont appliquées aux établissements en cours d'exploitation.

**Chapitre II. - De la sécurité des ascenseurs et monte-charges****Article R. 106. -**

La sécurité d'un ascenseur consiste à assurer :

- la fermeture des portes palières ;
- l'accès sans danger des personnes à la cabine ;
- la protection des utilisateurs contre les chocs provoqués par la fermeture des portes ;
- la prévention des risques de chute et d'écrasement de la cabine ;
- la protection contre les dérèglements de la vitesse de la cabine ;

- la mise à la disposition des utilisateurs de moyens d'alerte et de communication fonctionnels avec un service d'intervention ;
- la protection des circuits électriques de l'installation ;
- l'accès sans danger des personnels d'intervention aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine ;
- l'impossibilité pour toute personne autre que les personnels d'intervention d'accéder aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine.

#### Article R. 107. -

Les ascenseurs ne sont pas considérés comme des moyens d'évacuation, sauf en ce qui concerne les foyers pour handicapés et les immeubles de grande hauteur.

Les parois des cages d'ascenseurs sont de :

- coupe-feu de degré une demi-heure pour les bâtiments collectifs comportant au plus quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée ;
- coupe-feu de degré une heure pour les bâtiments collectifs comportant plus de quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée à l'exception des immeubles de grandes hauteurs.

#### Article R. 108. -

Pour chaque niveau desservi, les ascenseurs doivent toujours être accessibles depuis les circulations communes.

Si des aménagements particuliers permettent en outre d'accéder directement à certains logements sans utiliser les circulations communes, la porte des logements donnant accès directement à l'ascenseur doit avoir le même degré coupe-feu que la paroi dans laquelle elle est aménagée.

#### Article R. 109. -

Si les ascenseurs desservent des sous-sols comportant des parcs de stationnement de véhicules automobiles, ou des volumes de caves, ils doivent être isolés de ces locaux par des sas d'une surface d'au minimum trois (03) mètres carrés et munis de deux portes pare-flammes de degré une demi-heure équipées d'un ferme-porte et s'ouvrant toutes les deux vers l'intérieur du sas.

#### Article R. 110. -

Dans les habitations collectives comportant plus de quatre (04) niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, les ascenseurs doivent comporter un dispositif d'appel et de commande prioritaire d'une cabine au moins par batterie, destiné à mettre ces appareils à la disposition des sapeurs-pompiers dès leur arrivée sur les lieux. Ce dispositif doit être conforme à la norme en vigueur et asservi à la détection. La cabine ne doit pas pouvoir s'arrêter au niveau sinistre.

#### Article R. 111. -

L'entretien et la vérification des ascenseurs et monte-charges doivent être assurés dans les conditions suivantes :

- le responsable du bâtiment est tenu de posséder un service d'entretien ou de contracter un abonnement auprès d'une entreprise qualifiée ;
- procéder à une visite spéciale des câbles et à une vérification de l'état de fonctionnement des parachutes au moins deux (02) fois par an par un organisme agréé. Apposer de manière visible à l'intérieur de l'ascenseur les références relatives à la date du dernier entretien, suivi de la raison sociale ainsi que de la signature de l'agent d'entretien ;
- effectuer une vérification du parachute en marche avec une cabine chargée avant la première mise en service de l'appareil. Une nouvelle vérification pourra être exigée après toute modification notable du mécanisme.

#### Article R. 112. -

La gaine d'ascenseur encloisonnée doit être désenfumée dans les conditions prévues pour les escaliers par l'instruction technique relative au désenfumage dans les établissements recevant du public, lorsque :

- soit la puissance électrique totale installée en gaine est supérieure à 40 kVA ;
- soit la gaine d'ascenseur abrite une machine contenant de l'huile ou un réservoir d'huile.

Le désenfumage de la gaine encloisonnée d'un ascenseur n'est pas exigible si la gaine est ventilée par convection forcée mécaniquement assurant un débit d'extraction minimal de 20 volumes/heure, lorsque la température des machines ou de leurs organes de commande dépasse celle qui est spécifiée par le constructeur dans la notice technique de l'ascenseur. Le volume à prendre en compte est égal à la section de la gaine sur une hauteur de deux (02) mètres et la température ambiante à prendre en compte est de 40° C en l'absence de cette information du Fabricant.

La mise en place d'une amenée d'air en partie basse de la gaine n'est pas obligatoire pour réaliser le désenfumage de la gaine encloisonnée d'un ascenseur.

#### Article R. 113. -

Le propriétaire d'un ascenseur installé avant l'entrée en vigueur du présent Code et qui ne répond pas aux obligations de sécurité énumérées dans le présent chapitre dispose d'un délai de trois (03) ans pour mettre en place les dispositifs de sécurité n'affectant pas la structure du bâtiment.

**Chapitre III. - *De la sécurité des piscines*****Article R. 114. -**

Conformément aux normes en vigueur tout projet de construction d'une piscine nécessite :

1) la délivrance d'une autorisation de construire pour les piscines dont la surface du bassin est comprise entre 10 et 100m<sup>2</sup> et, le cas échéant, la hauteur de la couverture de plus de 180 cm ;

2) la déclaration préalable à la mairie et au service déconcentré en charge de l'urbanisme du lieu de son implantation pour les piscines installées ou les piscines construites de moins de 10 m<sup>2</sup>.

L'autorisation de construire pour tous travaux à exécuter pour la construction d'une piscine visée au point 1) du présent article est délivrée par l'autorité compétente dans les formes habituelles, après avis de la Commission de Protection civile compétente conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Toute installation nouvelle ou travaux de modification de piscine doit être préalablement autorisée par l'autorité compétente qui prescrit, s'il y a lieu, après avis de la Commission de Protection civile compétente, les mesures complémentaires de sécurité nécessaires.

**Article R. 115. -**

Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les risques de noyades.

Ce dispositif doit être conforme aux normes applicables.

**Article R. 116. -**

Une barrière de protection dont les caractéristiques sont précisées par arrêté interministériel pris par les ministres chargés de l'Intérieur et de la Construction, doit être installée au minimum à un (01) mètre de distance de la piscine.

**Article R. 117. -**

Les propriétaires de piscine à usage individuel ou collectif, installés avant l'entrée en vigueur du présent décret, doivent équiper leur piscine d'un dispositif de sécurité au plus tard dans l'année suivant ladite entrée en vigueur.

**Chapitre IV. - *Protection contre l'incendie - classification des matériaux*****Article R. 118. -**

Les dispositions du présent chapitre définissent la classification en différentes catégories des matériaux et éléments de construction en fonction de leur comportement en cas d'incendie.

Elles fixent les conditions auxquelles doivent répondre ces matériaux et éléments de construction pour être classés dans ces différentes catégories.

**Article R. 119. -**

Le comportement au feu en cas d'incendie est apprécié d'après deux critères :

- la réaction au feu, c'est-à-dire l'aliment qui peut être apporté au feu et au développement de l'incendie ;
- la résistance au feu, c'est-à-dire le temps pendant lequel les éléments de construction peuvent jouer le rôle qui leur est dévolu malgré l'action d'un incendie.

**Article R. 120. -**

Les éléments de classification retenus du point de vue de la réaction au feu sont, d'une part, la quantité de chaleur dégagée au cours de la combustion et, d'autre part, la présence ou l'absence de gaz inflammables.

La classification adoptée doit préciser le caractère pratiquement incombustible ou combustible et, dans ce dernier cas, le degré plus ou moins grand d'inflammabilité.

**Article R. 121. -**

La classification du point de vue de la résistance au feu est établie en tenant compte du temps pendant lequel sont satisfaites des conditions imposées relatives, soit à la résistance mécanique, soit à l'isolation thermique, soit à ces deux critères cumulés. Il est prévu un certain nombre de degrés types de résistance au feu déterminés par un programme thermique normalisé.

**Article R. 122. -**

Un comité, dont la composition et les attributions sont fixées par arrêté pris par les ministres chargés de la Construction, des infrastructures et de la Protection civile, est chargé de l'étude et de la classification des matériaux et éléments de construction.

**Article R. 123. -**

Un arrêté interministériel des ministres chargés de la Construction, de la Protection civile et des Infrastructures fixe les différentes catégories de la classification, tant en ce qui concerne la réaction et la résistance au feu, que les conditions d'essais et la compétence des différents laboratoires chargés d'y procéder.

**Article R. 124. -**

L'absence d'homologation n'interdit pas l'emploi d'un matériau à l'occasion d'une construction déterminée si les prescriptions générales relatives à la prévention de l'incendie sont respectées et si cet emploi a été préalablement autorisé par le Ministre chargé de la Protection civile.

**Article R. 125. -**

Le Ministre chargé de la Protection civile a la faculté de publier les décisions d'homologation et les résultats d'essais en vue du classement des matériaux, sauf en cas de réserve expresse de la part du fabricant intéressé dans les quinze (15) jours de la communication du résultat.

**Chapitre V. - Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur****Article R. 126. -**

Les dispositions du présent chapitre visent à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur. Elles sont applicables à tous les immeubles de grande hauteur à construire, aux transformations et aménagements à effectuer dans les immeubles existants et aux changements de destination des locaux dans ces immeubles.

**Article R. 127. -**

Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, la construction des immeubles de grande hauteur doit permettre de respecter les principes de sécurité ci-après :

1. vaincre le feu avant qu'il n'ait atteint une dangereuse extension :

a. les matériaux susceptibles de propager rapidement le feu sont interdits. Il s'agit des substances ou préparations classées explosives, comburantes ou extrêmement inflammables ;

b. l'immeuble est divisé en compartiments dont les parois ne doivent pas permettre le passage du feu de l'un à l'autre en moins de deux (02) heures ;

2. les matériaux combustibles se trouvant dans chaque compartiment sont limités dans les conditions fixées par le décret instituant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur.

L'évacuation des occupants est assurée au moyen de deux (02) escaliers au moins par compartiment. Cependant, pour les immeubles de la classe G.H.W. 1, le règlement de sécurité précise les conditions auxquelles il pourra être dérogé à cette règle ;

3. le non arrêt des ascenseurs dans les compartiments atteints ou menacés par l'incendie ;

**4. L'immeuble doit comporter :**

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

b. un système d'alarme efficace ainsi que des moyens de lutte à la disposition des services publics de secours et de lutte contre l'incendie et, s'il y a lieu, à la disposition des occupants ;

5. en cas de sinistre dans une partie de l'immeuble, les ascenseurs et monte-charges doivent continuer à fonctionner pour le service des étages et compartiments non atteints ou menacés par le feu.

Les services de secours doivent accéder directement à ces niveaux au moyen de deux ascenseurs à dispositif d'appels prioritaires conformément aux normes en vigueur ;

6. des dispositions appropriées doivent empêcher le passage des fumées du compartiment sinistré aux autres parties de l'immeuble ;

7. les communications d'un compartiment à un autre ou avec les escaliers doivent être assurées par des dispositifs étanches aux fumées en position de fermeture et permettant l'élimination rapide des fumées introduites ;

8. pour éviter la propagation d'un incendie extérieur à un immeuble de grande hauteur, celui-ci doit être isolé par un volume de protection répondant aux conditions fixées par le règlement de sécurité.

**Article R. 128. -**

les compartiments ont la hauteur d'un niveau, une longueur n'excédant pas soixante-quinze (75) mètres et une surface au plus égale à deux mille cinq cent (2500) mètres carrés, les compartiments peuvent comprendre deux niveaux si la superficie de chacun est limitée à mille deux cents cinquante (1.250) mètres carrés et trois (03) niveaux pour la même superficie, quand l'un d'eux est accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

Les parois de ces compartiments, y compris les dispositifs tels que sas ou portes permettant l'accès aux escaliers et aux ascenseurs et monte-charges et entre compartiments, doivent être coupe-feu de degré deux (02) heures.

**Article R. 129. -**

Les propriétaires d'immeuble de grande hauteur doivent, avant l'occupation de ces immeubles, en faire la déclaration au Gouverneur de région en vue de leur inscription au répertoire tenu par les services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

**Article R. 130. -**

les propriétaires, les locataires et les occupants des immeubles de grande hauteur ne peuvent apporter aux lieux loués aucune modification en méconnaissance des dispositions du présent décret et du règlement de sécurité.

Ils doivent, en outre, s'assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l'immeuble n'excède pas les limites fixées par le règlement en vigueur.

**Article R. 131. -**

L'autorisation de construire pour tous travaux à exécuter dans un immeuble de grande hauteur est attribuée par l'autorité compétente dans les formes habituelles, après avis de la Commission de Protection civile compétente conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

**Article R. 132. -**

Certains immeubles peuvent, en raison de leurs dispositions particulières, donner lieu à des prescriptions spéciales ou exceptionnelles, soit en aggravation soit en atténuation des sujétions imposées par la réglementation générale.

Dans ce cas, les sujétions propres à un immeuble détermine sont prescrites par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire, sur avis conforme de la Commission technique interministérielle pour les immeubles dont la hauteur est supérieure à cent (100) mètres, et dans les autres cas, après avis de la Commission de Protection civile compétente.

**Article R. 133. -**

Les documents fournis à l'appui de la demande de l'autorisation de construire doivent indiquer avec précision les dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité.

Les plans doivent donner toutes indications, notamment les dégagements communs et privés, horizontaux et verticaux, la production et la distribution d'électricité, haute et basse tension, l'équipement hydraulique, le conditionnement d'air, la ventilation et l'aménagement des locaux techniques.

**Article R. 134. -**

L'exécution dans les immeubles visés par le présent chapitre des travaux définis par le règlement de sécurité et non soumis à l'autorisation de construire ne peut avoir lieu qu'après autorisation du Gouverneur de région donnée après avis de la Commission de Protection civile compétente.

**Article R. 135. -**

Le Gouverneur, après avis de la Commission de Protection civile compétente, peut demander aux constructeurs de faire procéder à la vérification, par l'un des organismes agréés par le Ministre chargé de la Protection civile, du degré d'inflammabilité des matériaux ou, s'il y a lieu, du degré de résistance au feu des éléments de construction employés et la remise du procès-verbal de ces contrôles.

**Article R. 136. -**

Le Gouverneur de région peut ordonner, par décision motivée, la fermeture provisoire des établissements recevant du public exploités dans ces immeubles lorsque lesdits immeubles ne sont pas en conformité avec les dispositions de l'autorisation de construire délivrée, ou de ceux de ces établissements dont le propriétaire a refusé de procéder aux travaux d'aménagement qui lui ont été imposés, jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.

Il peut également, en cas d'urgence, ordonner l'évacuation de tout ou partie de l'immeuble si les prescriptions de sécurité ne sont pas respectées.

*Chapitre VI. - Protection contre les risques  
d'incendie et de panique dans  
les établissements recevant du public*

**Article R. 137. -**

les établissements recevant du public sont répertoriés ainsi qu'il suit selon leurs effectifs :

- 1<sup>re</sup> catégorie : au-dessus de 1500 personnes ;
- 2<sup>e</sup> catégorie : de 701 à 1 500 personnes ;
- 3<sup>e</sup> catégorie : de 301 à 700 personnes ;
- 4<sup>e</sup> catégorie : en dessous de 301 personnes, à l'exception des établissements compris dans la 5<sup>e</sup> catégorie ;
- 5<sup>e</sup> catégorie : établissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité de chaque type d'exploitation.

Les établissements recevant du public sont classés par types symbolisés par une lettre en fonction de leurs activités ou la nature de leurs exploitations.

Les établissements recevant du public qui ne correspondent à aucun des types définis par le règlement de sécurité sont néanmoins assujettis aux prescriptions du présent chapitre.

Les mesures de sécurité à y appliquer sont précisées, après avis de la Commission régionale ou auxiliaire de Protection civile compétente, en tenant compte de celles qui sont imposées aux types d'établissements dont la nature d'exploitation se rapproche le plus de celle qui est envisagée.

**Article R. 138. -**

Les dispositions destinées à assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public sont celles régies par la réglementation en vigueur concernant ces établissements.

**Article R. 139. -**

Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes.

Ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, du mode de construction et du nombre de personnes pouvant être admises dans l'établissement.

**Article R. 140. -**

Les bâtiments et les locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants.

Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

**Article R. 141. -**

Les matériaux et les éléments de construction employés tant pour les bâtiments et locaux que pour les aménagements intérieurs doivent présenter, en ce qui concerne leur comportement au feu, des qualités de réaction et de résistance appropriées aux risques encourus. La qualité de ces matériaux et éléments fait l'objet d'essais et de vérifications en rapport avec l'utilisation à laquelle ces matériaux et éléments sont destinés. Les constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants sont tenus de s'assurer que ces essais et vérifications ont eu lieu.

**Article R. 142. -**

L'aménagement des locaux, la distribution des différentes pièces et éventuellement leur isolement doivent assurer une protection suffisante, compte tenu des risques encourus, aussi bien des personnes fréquentant l'établissement que de celles qui occupent des locaux voisins.

**Article R. 143. -**

Les sorties des établissements recevant du public et les dégagements intérieurs qui y conduisent doivent être aménagés et répartis de telle façon qu'ils permettent l'évacuation rapide et sûre des personnes. Leur nombre et leur largeur doivent être proportionnés au nombre de personnes appelées à les utiliser.

Tout établissement recevant du public doit disposer de deux sorties au moins.

**Article R. 144. -**

L'éclairage de l'établissement recevant du public, lorsqu'il est nécessaire, doit être électrique. Un éclairage de sécurité doit être prévu dans tous les cas.

**Article R. 145. -**

Le stockage, la distribution et l'emploi de produits explosifs ou toxiques, de tous liquides particulièrement inflammables et de liquides inflammables classés en 1<sup>ère</sup> catégorie sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public, sauf dispositions contraires précisées dans le règlement de sécurité.

**Article R. 146.-**

Les ascenseurs et monte-charges, les installations d'électricité, de gaz, et de ventilation, ainsi que les équipements techniques particuliers à certains types d'établissements doivent présenter des garanties de sécurité et de bon fonctionnement conformément aux normes et réglementations en vigueur.

L'exploitant doit procéder ou faire procéder aux opérations de vérification et d'entretien des installations et équipements techniques de son établissement.

Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées par arrêté du Ministre chargé de la Protection civile.

**Article R. 147. -**

L'établissement doit être doté de dispositifs d'alarme et d'avertissement, d'un service de surveillance adapté et de moyens de secours contre l'incendie adaptés aux risques conformément à la réglementation en vigueur.

**Article R. 148. -**

Certains établissements peuvent, en raison de leur conception ou de leur disposition particulière, donner lieu à des prescriptions exceptionnelles soit en aggravation, soit en atténuation. Dans ce dernier cas, des mesures spéciales destinées à compenser les atténuations aux règles de sécurité auxquelles il aura été dérogé peuvent être imposées.

Des mesures spéciales destinées à assurer la sécurité des voisins peuvent également être imposées.

Ces prescriptions et mesures sont décidées par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation de construire. Elles sont prises après avis de la Commission de Protection civile compétente.

Toutefois, les atténuations aux dispositions du règlement de sécurité ne peuvent être décidées que sur avis conforme de la Commission supérieure de la Protection Civile.

**Article R. 149. -**

Tous les établissements sont soumis aux dispositions du présent chapitre et du règlement de protection civile dans les conditions définies au présent article.

Tous les projets de construction sont soumis à l'avis de la Commission de sécurité compétente.

Dans le cas d'utilisation de procédés de construction destinés à être répétés, les projets de base qui doivent être acceptés ou agréés par le Ministre concerné seront, en outre, soumis à l'avis de la Commission de la Protection civile compétente.

Les projets définitifs particuliers à un établissement déterminé sont alors examinés par la Commission de la Protection civile compétente qui prend acte de l'autorisation préalablement intervenue en ce qui concerne les procédés en question et constate la conformité avec le projet de base.

**Chapitre VII . - *De la sécurité des installations électriques et de gaz***

**Section première. - *De la sécurité des installations électriques***

**Article R. 150. -**

L'installation électrique d'un bâtiment doit être constituée de matériels électriques fixes prévus pour être sous tension ou pour véhiculer un courant électrique conformément à la norme en vigueur.

**L'installation électrique :**

1. est conçue et réalisée, en intégrant la sécurité des personnes, de façon à prévenir les risques de chocs électriques par contact direct ou indirect, les risques de brûlure, d'incendie ou d'explosion de source électrique ;
2. assure le bon fonctionnement et la continuité de service, en toute sécurité ;
3. est compatible avec les caractéristiques électriques du réseau de distribution d'électricité si elle est susceptible d'y être raccordée.

**Article R. 151. -**

L'installation électrique d'un bâtiment est réalisée par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

**Article R. 152. -**

Avant mise sous tension d'une installation électrique nouvelle ou modifiée dans tout type de bâtiment, il est exigé la délivrance d'une attestation de conformité de cette installation conformément à la réglementation régissant le type d'installation électrique considéré.

L'attestation de conformité établie dans les conditions prévues par la réglementation relative au contrôle de conformité aux normes des installations électriques est remise par l'usager au distributeur avant toute souscription d'un contrat de fourniture d'énergie électrique.

**Section II. - *De la sécurité des installations de gaz et de l'emplacement des bonbonnes de gaz***

**Article R. 153. -**

Dans un bâtiment à usage d'habitation, l'installation d'un appareil de cuisson est autorisée seulement dans une cuisine, dans un espace réservé à la cuisson (cuisine ouverte, placard-cuisine ou emplacement à l'air libre) ou dans une dépendance.

Un appareil de cuisson est uniquement autorisé dans un local qui satisfait à l'une des conditions suivantes :

- être muni d'un châssis ou d'une fenêtre ouvrant directement sur l'extérieur et d'une surface au moins égale à 0,40 m<sup>2</sup> ;
- être susceptible d'être balayé par un courant d'air rapide pouvant être établi entre deux façades.

**Article R. 154. -**

Les bâtiments à usage d'habitation sont construits de manière à minimiser toute accumulation dangereuse de gaz et les risques d'incendies à partir des bonbonnes de gaz.

Les cuisines doivent être aérées et comprendre un espace dédié à recevoir les bonbonnes de gaz.

Il est interdit de disposer les bouteilles à proximité ou sous le rayonnement d'une source de chaleur susceptible de les porter à une température dépassant 50°C.

**Article R. 155. -**

Les conduits de ventilation, desservant des locaux à usage d'habitation ne doivent, en aucun cas, desservir les locaux destinés à un autre usage, à l'exception des locaux collectifs résidentiels de moins de cinquante (50) mètres carrés et des locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale.

**Article R. 156. -**

Les conduits de fumées conçus pour desservir plusieurs foyers sont dits conduits collectifs, lorsqu'ils sont à tirage naturel, ils comprennent un conduit collecteur et des raccordements.

**Article R. 157. -**

Les conduits de fumées collectifs à tirage naturel ne sont admis que dans les immeubles à quatre étages et plus.

**Article R. 158. -**

L'installation de gaz est réalisée par un organisme agréé présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

**Article R. 159. -**

Les installations de gaz sont conçues de manière à éviter les risques de déclenchement, de développement et de propagation d'un incendie ainsi que les risques d'explosion et d'intoxication.

**Article R. 160. -**

En cas d'urgence, l'alimentation en gaz d'une installation présentant un risque ou un danger pour les biens ou les personnes doit pouvoir être interrompue immédiatement.

Lorsque cette interruption est réalisée par un dispositif de coupure à commande manuelle, cette dernière doit être accessible.

L'installation est configurée de telle sorte que cette interruption puisse être réalisée sans confusion possible.

Les installations de gaz desservant des logements disposent à minima des organes de coupure suivants :

- organe de coupure générale (OCG) ;
- organe de coupure individuelle (OCI) ;
- organe de coupure d'appareil (OCA).

**Article R. 161. -**

Dans les conditions normales d'utilisation, l'installation est conçue et réalisée pour ne pas être à l'origine d'une fuite pouvant entraîner une accumulation dangereuse de gaz.

Lorsque la pression de gaz dans une installation nécessite l'adoption de précautions complémentaires, des dispositions particulières dans ce sens sont mises en œuvre.

Toute installation de gaz est construite de telle manière que dans des conditions normales d'utilisation, aucune déformation ou rupture de canalisation altérant sa sécurité ne puisse se produire.

Toute installation de gaz est réalisée de manière à tenir compte des installations électriques identifiées et situées à proximité.

Les canalisations de gaz sont interdites à l'intérieur des gaines électriques.

**Article R. 162. -**

Les gaines pour conduites de gaz doivent être établies de manière à :

- éviter que le gaz provenant d'une fuite éventuelle sur la conduite montante ou les appareillages raccordés puissent se répandre dans les circulations communes ;
- rejeter vers l'extérieur le gaz provenant d'une telle fuite ;
- limiter les effets d'une explosion éventuelle afin de ne pas empêcher l'utilisation de l'escalier protégé.

**Article R. 163. -**

Les gaines et conduits de gaz sont conformes aux normes en vigueur. Les prescriptions particulières desdites normes sont consignées dans un Guide technique de réalisation des conduites de gaz publié par arrêté interministériel des ministres chargés de l'Intérieur de l'Energie et de la Construction.

Le distributeur de gaz exige, avant de mettre sous tension une installation nouvelle ou modifiée, dans tout bâtiment, la délivrance d'une attestation de conformité de cette installation conformément à la réglementation régissant le type d'installation de gaz considéré.

L'attestation de conformité est obligatoirement soumise par l'installateur au visa de l'organisme dédié avant leur mise en service. Cet organisme procède ou fait procéder sous sa responsabilité au contrôle de gaines et de conduits de gaz et subordonne son visa à l'élimination des anomalies des installations constatées au cours du contrôle.

Les délais et conditions d'apposition du visa sont fixés par arrêté interministériel pris par les ministres chargés de l'Intérieur, de l'Energie et de la Construction.

**Article R. 164. -**

Dans les habitations collectives inférieures à quatre (04) étages sur rez-de-chaussee, les gaines contenant des tiges après compteur peuvent être placées dans les parties communes ou à l'intérieur du volume habitable.

**Article R. 165. -**

Dans les habitations collectives supérieures à quatre (04) étages sur rez-de-chaussée, le recouplement de la gaine est obligatoire au niveau du plancher haut du sous-sol et doit être réalisé en matériaux incombustibles.

Toutefois, si la gaine est recoupée en plusieurs compartiments superposés, chacun d'entre eux doit être ventilé par tirage naturel ou par extraction mécanique directe.

**Article R. 166. -**

S'il existe un dispositif d'arrêt sur la canalisation générale de distribution, il doit être placé à proximité de l'entrée de la canalisation de l'immeuble en dehors des locaux accessibles au public et des locaux à dangers particuliers d'incendie.

L'emplacement dispositif d'arrêt doit être signalé par une pancarte.

**Article R. 167. -**

Si l'installation de compteurs aux différents étages est nécessaire et si l'on ne peut les placer que dans des dégagements et circulations ou le public à accès, les compteurs doivent être obligatoirement placés dans des gaines ventilées en matériaux incombustibles, fermés par des portes pare flammes de degrés 1/4 d'heure.

**Article R. 168. -**

Les tuyauteries de distribution de butane ou de propane commercial doivent être en tube métallique sans soudure ou en tubes soudées de qualité normalisée et de dimensions appropriées.

L'emploi du tuyau souple est interdit sauf dérogation prévue par la réglementation en vigueur.

Les caractéristiques des tuyaux souples éventuellement autorisés doivent être adaptées aux types de gaz et au diamètre des embouts de raccordement. Leur longueur doit être aussi réduite que possible et ne jamais excéder 1,50 mètres.

Ces tuyauteries doivent être renouvelées par l'usager dès que leur état l'exige et, en tout cas, avant leur limite d'emploi qui est fixée à une date postérieure de cinq (05) ans de la date de fabrication telle qu'elle figure sur le tuyau.

**Article R. 169. -**

Dans les bâtiments supérieurs ou égaux à quatre (04) étages sur rez-de-chaussée, les installations de ventilation doivent être réalisées de manière à limiter la transmission des fumées et gaz de combustion d'un local en feu à un autre local et à limiter le refoulement de ces fumées et gaz par les bouches d'extraction. Dans tous les cas, tout conduit collectif de ventilation mécanique ou naturelles doit être réalisé en matériaux incombustibles.

L'ensemble de ce produit et de son enveloppe éventuelle doit être :

- coupe-feu un quart d'heure dans les habitations collectives inférieur à quatre (04) étages sur rez-de-chaussée ;

- coupe-feu de degrés une demi-heure dans les habitations supérieures à quatre (04) étages sur rez-de-chaussée.

Chaque conduit de raccordement à un conduit collectif est muni d'un clapet pare-flamme de degré un quart d'heure dans les habitations collectives supérieures ou égales à quatre étages sur rez-de-chaussée. Ces clapets doivent être contrôlables et remplaçables et ne peuvent être utilisés que lorsque le système assure l'évacuation des gaz de combustion.

**Article R. 170. -**

Il est interdit d'installer un appareil de production d'eau chaude sanitaire à circuit de combustion non étanche (type A, type B) dans une salle de bains ou dans une salle de douches.

**Article R. 171. -**

- Un entretien complet des installations de gaz est mené tous les deux (02) ans par un organisme agréé à cet effet.

**Article R. 172. -**

Des arrêtés conjoints pris par les ministres chargés de la Construction et selon le cas, de l'Intérieur et de l'Energie, précisent les dispositions de la présente section.

**LIVRE III. - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTEURS****TITRE PREMIER. - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SOCIETES DE CONSTRUCTION ET AUX SOCIETES COOPERATIVES**

**Chapitre premier. - Régime applicable aux sociétés civiles professionnelles constituées pour construire des immeubles en vue de leur vente**

**Article R. 173. -**

Il est tenu, au siège social des sociétés civiles dont l'activité est régie par le Code de la Construction, un registre, coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction de la date d'ouverture dudit registre

contenant les noms, prénoms et domicile des associés d'origine pour les personnes physiques, et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont également mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domicile, ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La demande d'un créancier social désirant connaître le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé est valablement faite par lettre adressée à la société.

**Article R. 174. -**

Pour l'application de l'alinéa premier de l'article L. 106 du présent Code, un programme est dit non susceptible de division quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées n'est possible que si l'ensemble du programme est achevé.

**Article R. 175. -**

Si un associé n'a pas satisfait aux appels de fonds prévus à l'article L. 106 du présent Code, l'assemblée générale est valablement convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par un acte extrajudiciaire, par le représentant légal de la société ou, en cas d'inaction de celui-ci, par le quart des membres.

**Article R. 176. -**

La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification, faite par lettre, indique le montant en chiffres et en lettres de la mise à prix.

**Article R. 177. -**

Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant conformément aux articles précédents du présent Code, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieux et place, au prorata de leurs droits sociaux.

**Article R. 178. -**

Les statuts des sociétés soumises aux règles du chapitre I<sup>er</sup>, Titre I<sup>er</sup>, du Livre II de la partie législative du Code de la Construction doivent rappeler les obligations des associés en cas d'appel de fonds ainsi que les conditions dans lesquelles les associés défaillants peuvent voir leurs parts mises en vente.

**Chapitre II. - Sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisés**

**Article R. 179. -**

Le présent chapitre est applicable aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles par fractions divisés conformément au chapitre II du Titre I<sup>er</sup> Livre II de la partie législative du Code de la Construction.

**Article R. 180. -**

L'état descriptif de division d'un immeuble acquis ou dont la construction est faite par une société régie par le présent Code doit être établi conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'état descriptif de division et le règlement doivent être adoptés par l'assemblée générale dans les conditions prévues pour les modifications des statuts.

**Article R. 181. -**

Dans le cas où l'associé ne satisfait pas à ses obligations conformément aux dispositions de l'article L.113 du présent Code, l'Assemblée générale est convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extrajudiciaire, par le représentant légal ou statutaire de la société ou, en cas d'inaction de ce représentant, par tout associé.

**Article R. 182. -**

La mise à prix est fixée par l'Assemblée générale qui décide de la vente.

La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu, qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant de la date, de l'heure et du lieu de la mise en vente publique. La notification indique le montant en chiffres et en lettres de la mise à prix. Elle est faite par voie d'huissier ou par lettre avec accusé de réception.

**Article R. 183. -**

Jusqu'à la vente des droits sociaux de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits par la société en lieu et place de l'associé défaillant et au prorata de leurs droits sociaux.

**Article R. 184. -**

Dans le cas où les obligations dont est tenu un associé vis-à-vis de la société sont inférieures de plus d'un quart de la contribution lui incombant en vertu de l'article L.117 du présent Code, le ou les associés désavantagés qui intentent à l'égard de cet associé une action en justice fondée sur le quatrième alinéa de l'article précité doivent, à peine d'irrecevabilité, appeler en cause la société.

**Article R. 185. -**

A moins que la cession des droits sociaux n'ait à être portée à la connaissance de la société, tout transfert de propriété de parts ou actions d'une société constituée en application du présent chapitre est notifié, sans délai, à la société.

Cette notification est faite soit par les parties, soit, le cas échéant, par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision, qui réalise, atteste ou constate ce transfert.

Cette notification comporte la désignation des droits transférés ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu du cédant et du cessionnaire.

**Article R. 186. -**

Les associés sont tenus de notifier à la société ou au liquidateur leurs changements de domicile.

Les indications notifiées à la société ou au liquidateur, en application de l'article R.115 et de l'alinéa premier du présent article, doivent être reportées sur un registre ouvert à cet effet au siège de la société ou, s'il y a lieu, au domicile élu du liquidateur, et tenu à la disposition de chaque associé qui en fera la demande. Cette obligation subsiste jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (02) ans à compter du retrait de l'associé ou de la dissolution de la société.

**Article R. 187. -**

L'action en justice, exercée par un associé conformément à l'alinéa 4 de l'article L.117 du présent Code pour obtenir la révision de la répartition des charges, doit être dirigée contre la société si elle a pour fondement le fait que la part d'une catégorie des charges incombant à un lot du demandeur excéde de plus d'un quart celle qui devrait légalement lui incomber.

L'action en justice, exercée par un associé pour obtenir la révision de la répartition des charges du fait que la part d'une catégorie de charges incombant à un lot d'un autre associé est inférieure de plus d'un quart de celle qui devrait légalement incomber à ce lot, doit être dirigée contre cet autre associé. La société doit, à peine d'irrecevabilité, être appelée en cause.

**Article R. 188. -**

Le contrat de cession de parts ou actions consenti avant l'achèvement de l'immeuble doit préciser :

- le nombre de parts ou actions cédées ;
- la désignation du ou des lots auxquels les droits cédés donnent vocation ; leur consistance telle qu'elle résulte des plans, coupes et élévations, avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements, et, s'il y a lieu, la désignation sommaire de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux, à la jouissance ou à la propriété desquels les droits cédés donnent vocation.

Le contrat doit préciser, au besoin par une annexe, les éléments d'équipement auxquels les droits cédés donnent vocation :

a) le prix à payer au cédant, tant pour la cession des droits sociaux que pour le remboursement des sommes qu'il a déjà versées à la société ;

b) les versements qui restent à faire à la société pour achever l'immeuble ou la fraction d'immeuble auquel les actions ou parts cédées donnent vocation à la date de la cession avec une attestation de la société indiquant les montants des appels de fonds déjà faits, des sommes versées par le cédant, de celles qui restent dues par le cédant sur les appels faits, et des appels de fonds restant à faire.

Le contrat doit comprendre en annexe les documents indiqués ci-dessous :

1. les statuts de la société ;
2. l'état descriptif de division et le règlement prévu par l'article L.111 du présent Code ;
3. le contrat de promotion immobilière afférent à l'immeuble considéré ou l'écrit définissant les opérations confiées au représentant légal ou statutaire de la société ;
4. une note énonçant les caractéristiques techniques du ou des lots cédés, ainsi que des immeubles ou parties d'immeubles dans lesquels ce ou ces lots se trouvent. Cette note peut être constituée par le devis descriptif servant de base aux marches ou par une description suffisamment détaillée. La note doit faire apparaître les caractéristiques des équipements extérieurs ou intérieurs ainsi que des divers réseaux ou voies desservant le ou les lots cédés.

Il peut se borner à y faire référence si lesdits documents sont déposés au rang des minutes d'un notaire.

**Chapitre III. - Sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation**

**Article R. 189. -**

Dans les immeubles à usage d'habitation, les immeubles à usage professionnel et d'habitation, les superficies à retenir sont celles développées de tous les locaux de l'immeuble, qu'il s'agisse de locaux principaux, de locaux annexes ou de parties communes dans les conditions prévues par le présent article.

Sont notamment considérés comme locaux annexes, les caves, greniers, terrasses, balcons, loggias, garages et sous-sols.

Si les annexes sont affectées ou destinées à être affectées à un local principal, elles sont considérées comme étant de même nature que le local principal auquel elles sont affectées ou destinées à être affectées.

Les annexes qui ne sont ni affectées ni destinées à être affectées à un local principal sont réputées reparties entre, d'une part, les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et, d'autre part, les locaux d'une autre nature, selon le rapport existant entre les superficies développées de ces deux catégories de locaux, y compris leurs propres annexes.

**Article R. 190.-**

Lorsque, par application de l'article L. 128 du présent Code, la société envisage de confier à son représentant légal ou statutaire les opérations constitutives de la promotion immobilière pour la réalisation de son programme, l'Assemblée générale doit, avant la signature d'un contrat ou avant le commencement des travaux s'ils ne donnent pas lieu à un contrat d'entreprise, approuver la mission dudit représentant légal ou statutaire telle qu'elle est définie dans un écrit comportant les énonciations exigées par l'article L.143 du présent Code.

**Article R. 191. -**

Le contrat préliminaire à une cession de parts prévu à l'article L.177 du présent Code doit préciser :

- a. le nombre de parts ou actions à céder, la désignation du lot auquel droits à céder donnent vocation et la surface habitable approximative de l'immeuble ou de la partie d'immeuble constituant ce lot, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements ;
- b. la date à laquelle la cession pourra être conclue ;
- c. le prix de cession des droits sociaux et le montant prévisionnel des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder ;

le prix convenu dans le contrat de promotion immobilière ou dans l'écrit prévu à l'article L.143 du présent Code, la fraction de ce prix convenu se rapportant aux droits sociaux à céder.

Si ledit contrat ou l'écrit n'est pas établi à la date de la signature du contrat préliminaire, le prix prévisionnel doit être indiqué.

Le contrat préliminaire doit comporter en annexe une note technique sommaire indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements et, si le contrat porte sur une partie d'immeuble, des éléments d'équipement collectif qui présentent une utilité pour cette partie d'immeuble.

Le contrat préliminaire est établi par écrit. Un exemplaire doit être remis au cessionnaire avant tout dépôt de fonds en garantie. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions de l'article L.177 et de l'article R.115 du présent Code.

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent (5%) du prix de cession et du montant prévisionnel des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder, si le délai de réalisation de la cession n'excède pas un (01) an. Ce pourcentage est limité à deux pour cent (2%) si ce délai n'excède pas deux (02) ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux (02) ans.

L'associé cédant doit notifier au cessionnaire le projet d'acte de cession au moins un (01) mois avant la date de la signature de cet acte.

#### Article R. 192. -

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au déposant dans les cas enumérés ci-dessous lorsque :

- a. le contrat de cession n'est pas conclu du fait du cédant dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b. le prix de cession et le montant des appels de fonds correspondant aux droits sociaux à céder excédent de plus de dix pour cent (10%) le prix prévisionnel fixé dans le contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les causes de cette augmentation ;
- c. l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire n'est pas réalisé ;
- d. l'immeuble ou la partie d'immeuble auquel donnent vocation les droits sociaux ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à dix pour cent (10%).

Dans les cas prévus au présent article, le déposant notifie sa demande de remboursement au cédant et au dépositaire par voie d'huissier ou par lettre avec accusé de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois (03) mois à compter de la date de cette demande.

#### Chapitre IV. - *L'exercice de Syndic de Copropriété Professionnel*

##### Article R. 193. -

Dans le cadre du respect des dispositions relatives au statut de la copropriété des immeubles bâties, 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 le Ministre chargé du Logement, intitulée : « Carte professionnelle de syndic de copropriété ».

##### Article R. 194. -

Nul ne peut, de manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, à l'activité de syndic à titre professionnel s'il a fait l'objet depuis moins de dix (10) ans, au Sénégal ou à l'étranger, d'une condamnation définitive :

- a) pour un crime, quelle que soit la durée de la peine
- b) pour des délits portant atteinte aux biens publics ou privés sanctionnés d'une peine d'au moins six (06) mois d'emprisonnement avec ou sans sursis.

##### Article R. 195. -

L'incapacité d'exercice s'applique :

- a. à toute personne à l'encontre 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 l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;
- 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 (06) mois.

##### Article R. 196. -

La délivrance de la carte professionnelle de syndic de copropriété est sollicitée tous les deux (02) ans par la personne physique ou par le ou les représentants légaux ou statutaires de la personne morale.

La délivrance de la carte professionnelle de syndic de copropriété est soumise au paiement d'une taxe dont les modalités de recouvrement sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés des Finances et du Logement.

Lorsque la demande est faite par une personne physique, elle mentionne l'état civil, la profession, le domicile et le lieu de l'activité professionnelle de celle-ci.

Lorsque la demande est présentée au nom d'une personne morale, elle indique la dénomination, la forme juridique, le siège, l'objet de la personne morale, ainsi que l'état civil, le domicile, la profession et la qualité du ou des représentants légaux ou statutaires.

La demande est présentée par la personne physique ou par le ou les représentants légaux au statutaires de la personne morale ou, le cas échéant, par le locataire-gérant qui exerce ou envisage d'exercer l'activité considérée.

Si la direction de l'entreprise est assurée par un préposé ou un gérant, mandataire ou salarié, la demande indique également, dans ce cas, l'état civil, la qualité, le domicile de cette personne.

**Article R. 197. -**

La carte professionnelle est délivrée aux personnes physiques ainsi qu'aux représentants légaux ou statutaires des personnes morales qui remplissent les conditions précitées.

Elle ne concerne ni les syndics de copropriété bénévoles, ni les administrateurs ou syndics judiciaires de copropriété.

**Article R. 198. -**

La carte professionnelle est valable pour une durée de deux (02) ans.

Son renouvellement intervient, sur présentation à l'autorité compétente, d'une demande écrite conforme aux dispositions précitées.

Sont jointes à cette demande :

1. une attestation de garantie financière ;
2. une attestation d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle délivrée conformément aux dispositions précitées.

L'autorité compétente vérifie, sur la base d'un extrait du casier judiciaire datant de moins de trois (03) mois, que le demandeur n'a pas été frappé de l'une des interdictions ou incapacités d'exercer prévues par le présent Code depuis la précédente demande.

La nouvelle carte est délivrée, sur remise de l'ancienne, par le Ministre chargé du Logement.

**Article R. 199. -**

La demande doit être accompagnée :

- a. de la justification que le ou les demandeurs ont satisfait aux conditions d'aptitude professionnelle ;
- b. de l'attestation de garantie financière suffisante ;
- c. de l'attestation d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle ;
- d. de la justification du paiement du droit prévu ;
- e. d'un certificat d'inscription au registre du commerce du tribunal compétent si la personne physique ou l'entreprise est immatriculée à ce registre ou d'un double de la demande, si elle doit y être immatriculée ;
- f. d'un certificat d'inscription pour les entrepreneurs ;
- g. d'un extrait de casier judiciaire datant de moins de trois (03) mois ;
- h. d'un justificatif de domicile datant de moins de trois (03) mois.

**Article R. 200. -**

Une liste des établissements, succursales, agences ou bureaux, qui dépendent du même déclarant est, s'il y a lieu, jointe à la demande. Cette liste précise la dénomination et l'adresse de chaque établissement, succursale, agence ou bureau, même s'ils ne sont ouverts qu'à titre temporaire.

Le titulaire de la carte professionnelle, son ou ses requérants légaux ou statuaires, s'il s'agit d'une personne morale, avise immédiatement l'autorité compétente qui a délivré la carte, de tout changement d'adresse et de toute ouverture ou fermeture d'établissement, succursale, agence ou bureau.

**Article R. 201. -**

En cas de cessation de la garantie financière, de suspension, d'expiration ou de dénonciation du contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle, ainsi qu'en cas d'interdiction ou d'incapacité d'exercer, le titulaire de la carte professionnelle doit la restituer immédiatement à l'autorité compétente qui l'a délivrée. Il est tenu, ainsi que toute personne qui en serait porteur, de la remettre sur simple requisition d'un agent habilité à cet effet.

**Article R. 202. -**

Une déclaration préalable d'activité est souscrite auprès des autorités compétentes pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau par la personne qui en assure la direction.

Cette déclaration contient les renseignements mentionnés aux articles précités suivant les cas ainsi que l'indication de l'autorité compétente qui a délivré la carte professionnelle et le numéro de celle-ci. Elle comporte également l'état civil, la qualité et le domicile personnel du déclarant.

Un dossier numéroté est ouvert pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, auprès de l'autorité compétente qui a instruit la demande.

**Article R. 203. -**

Sont considérées comme justifiant de l'aptitude professionnelle pour obtenir la carte de syndic de copropriété, les personnes qui remplissent l'une des conditions suivantes :

- a. une licence en droit, gestion immobilière ou en sciences économiques, ou un diplôme dûment admis en équivalence, sanctionnant des études juridiques, économiques, commerciales ou immobilières, d'un niveau égal ou supérieur ;
- b. l'un des diplômes suivants justifiant de l'aptitude professionnelle aux fonctions de notaire, d'avocat, d'huisier de justice, ingénieurs ou urbanistes. Pour les anciens notaires, avocats, huissier de justice géomètres-experts, experts immobiliers ou architectes, il faut produire une attestation délivrée par l'ordre concerné ;

c. avoir occupé pendant cinq (05) ans au moins l'un des emplois ou l'une des fonctions suivantes :

- clerc de notaire ou d'huissier ;
- expert judiciaire inscrit dans la liste des experts, spécialisé dans le droit immobilier ;
- syndic professionnel de copropriété.

Pour les personnes visées au présent article, une connaissance suffisante de la réglementation en vigueur est requise du demandeur.

Les dispositions prévues au présent article s'appliquent également aux étrangers établis sur le territoire national, sous réserve d'avoir une bonne maîtrise de la langue officielle.

#### Article R. 204. -

La garantie financière doit permettre le remboursement des fonds, effets et valeurs remis par les copropriétaires au syndic.

Elle résulte :

1. soit d'un cautionnement déposé par le demandeur dans une Banque et spécialement affecté au remboursement précité ;
2. soit d'une caution écrite fournie par une entreprise d'assurance agréée à cet effet ;
3. soit d'une caution écrite fournie par un établissement de crédit habilité à donner la caution.

Le montant doit résulter d'une déclaration annuelle signée par le syndic et le Président du Conseil syndical de chaque copropriété concernée, accompagnée d'une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal d'assemblée ayant désigné le demandeur aux fonctions de syndic de copropriété, d'une copie certifiée conforme du procès-verbal d'assemblée ayant voté l'avance permanente de trésorerie et d'une copie certifiée conforme du relevé bancaire justifiant du dépôt des fonds dans le compte bancaire ouvert au nom du syndicat des copropriétaires par le syndic.

#### Article R. 205. -

Les personnes concernées doivent justifier qu'elles sont couvertes pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau par un contrat qu'elles ont souscrit auprès d'une société d'assurances ou d'un assureur agréé, contre les risques qu'elles peuvent encourir en raison de leurs activités professionnelles.

Toute suspension de garantie, dénonciation de la tacite reconduction ou résiliation du contrat d'assurance est portée sans délai par la société d'assurance ou l'assureur agréé à la connaissance de l'autorité compétente qui a délivré la carte professionnelle.

#### Article R. 206. -

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat de la copropriété sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée générale. Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre le syndic contre les actions intentées à son encontre.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine Assemblée générale des actions introduites.

#### Article R. 207. -

La rémunération des administrateurs provisoires et syndicats judiciaires est fixée par le président du tribunal qui les a désignés, sans toutefois pouvoir excéder la rémunération mensuelle qui était versée au syndicat de copropriété.

#### Article R. 208. -

Tout appel de charge effectué par l'administrateur provisoire ou syndicat judiciaire de copropriété relève de la seule compétence de l'Assemblée générale des copropriétaires.

A l'issue de leur mission, ils auront la possibilité de présenter leur candidature aux fonctions de syndicat dans le cadre de l'Assemblée générale des copropriétaires qui doit statuer sur la désignation du syndicat.

#### Chapitre V. - *De la qualification et de la classification des entreprises, entrepreneurs et artisans du secteur du Bâtiment et des Travaux publics (BTP)*

#### Article R. 209. -

Les dispositions de ce présent chapitre s'appliquent aux marchés de travaux publics et aux marchés de travaux privés relatifs aux activités du bâtiment et des travaux publics au Sénégal. Elles s'appliquent aux entreprises, entrepreneurs et artisans.

#### Section première. - *Qualification des entreprises, entrepreneurs et artisans du secteur du Bâtiment et des Travaux publics (BTP)*

#### Article R. 210. -

Il est créé une Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP) au sein du Ministère en charge de la Construction.

#### Article R. 211. -

Les qualifications et classifications des entreprises, entrepreneurs et artisans du bâtiment et des travaux publics sont décidées par la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP). Elles sont soumises à l'approbation du Ministre chargé de la Construction.

**Article R. 212. -**

La Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP) est composée outre les membres des ministères sectoriels concernés et les structures de suivi ou de contrôle des marchés publics, du secteur privé.

Un arrêté du Ministre chargé de la Construction définit les modalités d'organisation et de fonctionnement de la Commission.

**Article R. 213. -**

Les moyens nécessaires au fonctionnement de la CNQC/BTP proviennent :

- des subventions de l'Etat ;
- des produits des prestations de la CNQC/BTP ;
- de toutes autres ressources autorisées par les lois et règlements en vigueur.

**Article R. 214. -**

Chacune des activités ou sous-activités du bâtiment et des travaux publics correspondant à une technique spéciale ou exigeant l'emploi d'un personnel spécialisé et d'un matériel spécial, fait l'objet d'une définition particulière dans l'arrêté fixant les conditions de qualification et de classification des entreprises, entrepreneurs et artisans du secteur du BTP.

**Article R. 215. -**

Une entreprise, un entrepreneur ou un artisan est reconnu qualifié pour une activité déterminée lorsque les références fournies par lui et jugées suffisantes par la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP) correspondent à la définition donnée de cette activité par l'arrêté mentionné à l'article R.214 du présent Code.

Par « références », il faut entendre les travaux effectivement exécutés avec son personnel et son matériel par le postulant mais également les travaux réalisés par l'intermédiaire d'un sous-traitant lorsque l'entreprise, l'entrepreneur ou l'artisan conserve la direction et l'organisation des chantiers correspondants.

La composition et les caractéristiques des références demandées au postulant sont déterminées dans l'arrêté mentionné à l'article R.214 du présent Code.

Elles doivent être accompagnées de tous les renseignements d'ordre technique de nature à faciliter la tâche à la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP). Celle-ci qualifie les renseignements et justifications demandés.

**Article R. 216. -**

Toute entreprise, tout entrepreneur ou tout artisan qui demande à être qualifié accepte par là-même, la publication des résultats ainsi que toutes les dispositions prévues au présent Code ou décidées par la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP) pour en faciliter l'application.

**Article R. 217. -**

Une entreprise, qui est qualifiée pour plus de quatre (04) activités dans le bâtiment dont le gros-œuvre, peut prétendre, à sa demande, à la qualification en « Entreprise Générale ».

Les conditions assujetties à cette qualification et à la catégorie correspondante sont déterminées par arrêté pris par le Ministre chargé de la Construction.

**Section II. - Classification des entreprises, entrepreneurs et artisans****Article R. 218. -**

Les entreprises, entrepreneurs et artisans sont classés par la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP) dans chaque activité de bâtiment et de travaux publics pour laquelle ils sont déjà qualifiés, en quatre (04) classes suivant l'importance de leur chiffre d'affaires déclaré et selon le secteur dans lequel ils interviennent.

Les classes, indiquées sont dénommées 01, 02, 03 et 04 et sont révisables périodiquement. Cette révision est de la compétence de la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP).

Le classement dans les catégories et la révision des tranches d'effectif moyen et de chiffre d'affaires déclaré sont effectués tous les deux (02) ans par la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP).

**Article R. 219. -**

Pour les entreprises, entrepreneurs et artisans ayant plusieurs qualifications, la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP) fait ressortir la classification dans chacune des grandes branches dans lesquelles ils exercent leurs activités. Cette classification est déterminée suivant les mêmes principes que la classification globale.

**Section III. - Attestations, publications****Article R. 220. -**

Une attestation de qualification et de classification, mentionnant les activités pour lesquelles une entreprise, un entrepreneur ou un artisan a été reconnu qualifié et la catégorie dans laquelle il a été classé, est délivrée par la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP).

L'attestation de qualification et de classification est valable pour deux (02) ans renouvelables.

**Article R. 221. -**

Un annuaire des entreprises, entrepreneurs et artisans qualifiés est publié tous les deux (02) ans par la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP).

Les renseignements d'ordre confidentiel sont exclus de cette publication. Seuls les renseignements généraux, notamment la forme juridique, le capital social, les noms des dirigeants, l'adresse professionnelle complète, la date de création, le domaine d'activité, la raison sociale, l'enseigne commerciale, la mention relative à la qualification et à la classification telle qu'elle figure sur les certificats remis aux intéressés, sont publiés.

Tous les membres de la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP) sont tenus au secret professionnel.

**Section IV. - Révisions, entreprises nouvelles, entrepreneurs et artisans débutants**

**Article R. 222. -**

A l'occasion de la révision des qualifications et classifications, la Commission s'assure de la conformité des attestations antérieurement remises à la situation réelle du bénéficiaire.

Toute entreprise, tout entrepreneur ou tout artisan qui cesse totalement son activité ou dont l'activité ne correspond plus au certificat qui lui a été délivré, est tenu de retourner celui-ci à la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP). Il en est de même des entreprises, des entrepreneurs et des artisans en règlement judiciaire, en liquidation judiciaire, ou de ceux dont le fonds de commerce a changé de propriétaire. Dans chaque cas, la Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP) apprécie les conditions suivant lesquelles une nouvelle attestation peut être délivrée au concerné.

**Article R. 223. -**

Il est délivré aux nouvelles entreprises, aux entreprises existantes désirant étendre leur champ d'activité, aux entrepreneurs et artisans débutants dans une branche d'activité, une attestation provisoire pour une durée d'un (01) an.

Les conditions de classification et la catégorie dans laquelle ces postulants sont classés sont déterminées dans l'arrêté mentionné à l'article R.217 du présent Code.

**Section V. - Suivi et sanctions**

**Article R. 224. -**

La Commission nationale de Qualification et de Classification du secteur du BTP (CNQC/BTP) assure par tous les moyens à sa disposition :

- le suivi du comportement des entreprises, entrepreneurs et artisans qualifiés ;
- les conditions de réalisation des travaux qui leur sont confiés et de la qualité des bâtiments et ouvrages réalisés.

**Article R. 225. -**

Les entreprises, entrepreneurs et artisans qui se sont rendus coupables de faits délictueux ou de malfaçons graves ou répétées dans l'exécution de travaux qui leur sont confiés ou contre lesquels un (01) marché au moins a fait l'objet de résiliation à leur tort peuvent se voir appliquer, à titre de sanction :

- un avertissement ;
- le déclassement de la qualification précédemment reconnue d'une qualification de degré inférieur.

Si au cours des trois (03) années suivant la prononciation des sanctions prévues à l'alinéa premier du présent article, les entreprises, entrepreneurs et artisans commettent à nouveau les faits incriminés, la Commission se réserve le droit de suspendre leur certificat de qualification et de classification, pour une durée pouvant aller de six (06) mois à trois (03) ans et selon la gravité des faits reprochés au concerné, procéder au retrait définitif de l'attestation de qualification et de classification.

**Article R. 226. -**

Tout retard d'achèvement de chantier dû à l'insuffisance de moyens de production en effectif et en matériel mobilisé par l'entreprise, l'entrepreneur ou l'artisan qualifié ou par la faiblesse de son organisation est soumis à la liste des sanctions énumérées à l'alinéa premier de l'article R.225 ou prévues dans l'arrêté mentionné à l'article R.217 du présent Code.

**Article R. 227. -**

Toute décision de sanction, notamment de suspension ou de retrait définitif de l'attestation de qualification et de classification est portée de manière générale à la connaissance du grand public par tous les moyens de communication.

**TITRE II. - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SOCIETES COOPERATIVES D'HABITAT**

**Article R. 228. -**

La société coopérative d'habitat et de construction est constituée, à l'issue d'une Assemblée générale constitutive, réunissant au minimum quinze (15) membres pour adopter les statuts, le règlement intérieur et désigner les premiers responsables chargés d'initier le processus de création de la coopérative.

**Article R. 229. -**

Après sa constitution, la société coopérative d'habitat peut obtenir par arrêté l'agrément délivré par le Ministre chargé de l'Habitat.

**Article R. 230. -**

La demande d'agrément, adressée au Ministre chargé de l'Habitat, doit être accompagnée des documents suivants :

- un exemplaire des statuts ;
- un exemplaire du règlement intérieur ;
- une copie du procès-verbal de l'Assemblée générale constitutive ;
- le numéro d'immatriculation au Registre des Sociétés coopératives (RSC) ;
- le numéro d'Identification nationale des Entreprises et Associations (NINEA) ;
- les copies de la Carte nationale d'Identité (CNI) des membres du Bureau, du Conseil d'Administration et du Conseil de Surveillance ;
- la liste des souscripteurs en vue de la constitution du capital initial ;
- la copie du reçu d'ouverture de compte bancaire ;
- une note descriptive du programme d'habitat à réaliser ;
- le cas échéant, une copie du titre de propriété ou du titre d'occupation tel qu'il est défini à l'article L.2 de la loi 2023-20 du 29 décembre 2023 portant Code de l'Urbanisme et de l'extrait de plan cadastral.

La société coopérative d'habitat dépose le dossier auprès du Ministère en charge de l'Habitat ou au niveau de leurs services déconcentrés dans laquelle la coopérative a son siège.

Dès le dépôt, un récépissé est délivré au postulant à l'agrément.

Le Bureau d'Assistance aux Collectivités pour l'Habitat social (BAHSO) assure l'instruction du dossier de demande d'agrément.

**Article R. 231. -**

L'agrément est accordé pour une durée de trois (03) ans renouvelables par arrêté ministériel.

L'agrément est retiré par arrêté du Ministre chargé de l'Habitat après avis de la Commission d'agrément.

**Article R. 232. -**

Les sociétés coopératives d'habitat pouvant bénéficier de l'octroi d'avantages fiscaux, douaniers et d'assiettes foncières, notamment dans les pôles urbains, zones d'aménagement concerté ou villes nouvelles, par la signature d'une convention et d'un cahier des charges, sont agréées par le Ministre chargé de l'Habitat après avis favorable de la Commission d'agrément dans le cadre de programmes de logements sociaux.

**Article R. 233. -**

La coopérative d'habitat qui bénéficie d'avantages mentionnés à l'article R.232 s'oblige et s'engage pour la réalisation des travaux, à avoir recours à des entreprises qui sont à jour de leurs obligations fiscales, douanières et sociales.

**Article R. 234. -**

Toute coopérative d'habitat prend en charge les frais couvrant à la fois les travaux de construction, la gestion et les charges inhérentes à leur assiette foncière.

**Article R. 235. -**

L'attribution définitive du logement s'effectue au bénéfice du coopérateur, qui, dès l'achèvement des travaux, se rend propriétaire de son logement par acte notarié.

**Article R. 236. -**

Nul ne peut être membre du Conseil d'Administration, ni du bureau d'une coopérative d'habitat, ni directement ou par personne interposée, diriger, gérer ou représenter à un titre quelconque une coopérative, ni disposer du pouvoir de signature pour de tels organes s'il a fait l'objet :

## 1. d'une condamnation pour :

- crime ;
- détournement, concussion, vol, recel, escroquerie, infraction à la législation sur le chèque et les autres instruments de paiement ou abus de confiance ;
- faux en écritures privées de commerce ;
- toute infraction liée au trafic de drogue, au blanchiment d'argent et au terrorisme ;

2. d'une condamnation prononcée par une juridiction étrangère et passée en force de chose jugée, constituant d'après la loi sénégalaise une condamnation pour l'un des crimes ou délits mentionnés au présent article.

**Article R. 237. -**

Le Ministre chargé de l'Habitat se réserve le droit de retirer l'agrément de la coopérative d'habitat dans les situations qui suivent :

- en cas de dissolution de la coopérative d'habitat ;
- en cas de non-respect des conditions d'attribution de l'agrément.

Les membres ne sont libérés de leur responsabilité que douze (12) mois après avoir quitté la coopérative.

**Article R. 238. -**

Les membres du Bureau et du Conseil d'Administration qui, de mauvaise foi, auront fait des biens de la coopérative d'habitat un usage qu'ils savaient contraire à l'intérêt de celle- ci seront passibles des sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur.

**TITRE III. - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS**

**Chapitre premier. - *Du contrat de promotion  
immobilière***

**Article R. 239. -**

Le contrat de promotion immobilière prévu à l'article L.141 du présent Code comporte en annexe les plans, coupes et élévations avec les cotes utiles des bâtiments, urées, réseaux divers et aménagements extérieurs et intérieurs.

**Article R. 240. -**

Toute révision ou actualisation des prix doit être effectuée de manière transparente et objective en tenant compte des données fournies par le Bulletin de la Commission d'Officialisation des Prix (BCOP) mesurant l'évolution des facteurs de production dans le bâtiment.

En cas de désaccord sur les modalités de calcul ou sur l'indice à utiliser, les parties peuvent recourir à un mécanisme d'arbitrage pour résoudre le différend. Il est de la responsabilité des parties de surveiller régulièrement la variation des indices et de procéder aux ajustements nécessaires et en toute bonne foi.

Tout manquement à ces dispositions donne lieu à des sanctions, conformément aux dispositions prévues dans le contrat de promotion immobilière.

**Article R. 241. -**

Les paiements du prix précisés dans le contrat et éventuellement révisés, sont faits en fonction de l'état d'avancement des travaux justifié selon les modalités prévues par ledit contrat.

Toutefois, ils ne peuvent excéder au total :

- quinze pour cent (15%) du prix à l'achèvement des fondations. Cet état d'avancement devra être justifié conformément aux modalités convenues dans le contrat de promotion immobilière et sera vérifié de manière transparente par les parties contractantes ;
- soixante-dix pour cent (70%) à la mise hors d'eau.

Pour l'application des alinéas précédents, le prix s'entend déduction faite de la somme figurant au poste pour imprévu, dans la mesure où elle n'a pas été utilisée.

**Article R. 242. -**

Les modalités de règlement de la rémunération prévue au point e) de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L.149 du présent Code ne peuvent prévoir des paiements qui excèdent au total :

- dix pour cent (10%) de la rémunération à la signature du contrat de promotion immobilière dans le cas où les études préliminaires ont fait l'objet d'un contrat distinct du contrat de promotion immobilière ;
- vingt-cinq pour cent (25%) dans le cas contraire ;

- cinquante pour cent (50%) à la mise hors d'eau ;
- quatre-vingt pour cent (80%) à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie ;
- quatre-vingt-dix pour cent (90%) à la livraison du bâtiment au maître d'ouvrage.

Lors de la livraison, le solde est consigné par le maître d'ouvrage dans un établissement habilité à cet effet, à moins que le promoteur ne fournisse pour un montant égal, la caution personnelle et solidaire d'une banque, d'un établissement financier habilité, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il est payable à l'achèvement de la mission du promoteur.

**Article R. 243. -**

Le début d'exécution du contrat de promotion immobilière, qu'il soit constaté par un ou plusieurs actes, résulte de la signature d'un contrat d'entreprise ou, en cas d'absence de contrat de cette nature, du commencement des travaux, à l'exception des contrats limités aux études préliminaires prévues au deuxième alinéa de l'article R.244 du présent Code dans le cas où ces contrats sont distincts du contrat de promotion immobilière.

**Article R. 244. -**

Lorsqu'il existe un contrat particulier dont l'objet est limité aux études préliminaires, ce contrat n'est pas soumis aux règles du contrat de promotion immobilière.

Lorsqu'un contrat de promotion immobilière fait suite à un contrat particulier d'études préliminaires, les dispositions du contrat particulier ne sont pas obligatoirement reprises dans le contrat de promotion immobilière.

Les deux contrats sont alors passés, exécutés et réglés selon leurs règles propres indépendamment l'un de l'autre.

**Article R. 245. -**

Les plans prévus à l'article L.175 du présent Code, doivent être à la même échelle que ceux fournis dans le dossier de demande de l'autorisation de construire.

Ces documents font ressortir les surfaces de chacune des pièces, de chacun des locaux, annexes ou dégagements dont la construction est prévue en faisant mention des éléments d'équipement qui seront réalisés.

S'il s'agit d'immeubles collectifs ou d'ensembles immobiliers comportant des locaux ou des logements semblables, les indications détaillées peuvent se limiter aux types de locaux, dès lors que sont fournies des indications suffisantes pour qu'il soit possible de connaître non seulement le nombre de locaux ou d'appartements qui seront réalisés conformément au type proposé, mais aussi la situation et la disposition de chacun de ces locaux et de ces appartements ainsi que des parties communes permettant d'y accéder.

**Chapitre II. - *Garanties d'exécution du contrat de promotion immobilière***

**Article R. 246. -**

L'engagement de bonne exécution du promoteur comporte l'obligation de prendre à sa charge les sommes excédant le prix convenu qui seraient nécessaires à la réalisation de l'ouvrage tel que décrit audit contrat en application de l'article L.143 du présent Code.

Cette obligation est garantie par une banque, un établissement financier habilité, une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La garantie prend la forme :

- soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige, solidairement avec le promoteur, envers le maître de l'ouvrage, à payer lesdites sommes ;

- soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au promoteur ou à payer pour son compte les sommes excédant le prix. Cette convention doit stipuler au profit du maître de l'ouvrage le droit d'en exiger l'exécution.

Si le promoteur justifie qu'il est couvert contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir en raison de son activité, par un contrat souscrit par lui auprès d'une société d'assurances ou d'un assureur agréé, le garant n'est tenu à l'égard du maître de l'ouvrage que des dépassements du prix convenu excédant cinq pour cent (5%) dudit prix.

Toutefois, le montant cumulé de la franchise ainsi prévue et du poste pour imprévu ne peut dépasser dix pour cent (10%) du prix initialement convenu.

En aucun cas, le remboursement des sommes versées en exécution des deuxième et troisième alinéas du présent article ne peut être demandé au maître de l'ouvrage.

**Article R. 247. -**

Au cas où la garantie prévue à l'article R.281 du présent Code prend la forme d'une convention d'ouverture de crédit, le contrat de promotion immobilière peut prévoir que les règlements effectués par le maître de l'ouvrage ou pour son compte prennent la forme de chèques, mandats ou virements établis à l'ordre de la personne ayant consenti l'ouverture de crédit.

**Article R. 248. -**

Le promoteur n'est pas tenu de fournir les garanties prévues à l'article R.281 du présent Code lorsque :

1) le maître d'ouvrage est une société dont tous les associés ont souscrit, soit lors de la constitution de la société, soit lors d'une augmentation de capital, des parts ou actions donnant vocation à l'attribution en propriété de plus de deux locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou de locaux destinés à un autre usage que l'habitation ;

2) les garanties énumérées à l'article R.281 du présent Code ont été données à la société et à ses associés par une ou plusieurs banques, établissements financiers habilités, entreprises d'assurances agréées à cet effet ou sociétés de caution mutuelle constituées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;

3) Les conditions suivantes sont remplies :

a. la société bénéficie de l'engagement du garant de répondre à ses appels de fonds en cas de défaillance des associés ;

b. à la date de la signature du premier des actes constituant le contrat de promotion immobilière, tous les associés peuvent justifier qu'au cas où ils céderaient leurs parts ou actions, les cessionnaires sont garantis contre les appels de fonds nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et non prévus au contrat de cession, le garant s'étant engagé à satisfaire à ces appels de fonds.

La convention passée entre le garant et l'associé cédant doit stipuler que le cessionnaire a le droit d'en exiger le bénéfice à son profit direct. Le garant s'engage également à renoncer, lors de la cession de parts ou actions et si le cessionnaire le demande, au nantissement desdits parts ou actions au cas où celui-ci a été consenti à son profit.

Il s'engage également à donner mainlevée des hypothèques qui auraient été consenties à son profit sur les lots affectés aux parts ou actions cédées.

La société intervient aux actes de cession de parts ou actions et y justifie de la garantie prévue au a) du point 3 du présent article.

**Article R. 249. -**

Le maître d'ouvrage est tenu d'indemniser le promoteur pour les dépassements du prix convenu résultant de son fait, et notamment de retards dans le règlement du prix et des délais de paiement qui lui auraient été accordés.

La garantie prévue à l'article R.281 du présent Code ne s'étend pas à l'indemnisation due en application du présent article par le maître d'ouvrage.

Le contrat peut prévoir une indemnisation forfaitaire du promoteur pour retards dans les paiements du maître d'ouvrage.

**Article R. 250. -**

Les dépassements de délai contractuel qui ne sont imputables ni au maître d'ouvrage, ni à un cas de force majeure ne peuvent entraîner une quelconque révision de prix au profit du promoteur.

La garantie du prix convenu au sens de l'article R.281 du présent Code doit s'entendre comme assurant un prix excluant toute révision due à des dépassements de délai contractuel si ces dépassements sont dus à un cas de force majeure ou au fait du maître d'ouvrage.

**Article R. 251. -**

La garantie prévue à l'article R.281 du présent Code prend fin à l'achèvement de la mission du promoteur.

Pour l'application du présent article, l'ouvrage est réputé livré lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à son utilisation, conformément à la destination de l'ouvrage faisant l'objet du contrat de promotion immobilière.

Pour l'appréciation de la livraison, les défauts de conformité avec les prévisions dudit contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus indiqués impropre à leur utilisation.

**TITRE IV. - DES CONTRATS DE CONSTRUCTION ET DE VENTE D'IMMEUBLES****Chapitre premier. - *Contrat de construction d'immeubles*****Article R. 252. -**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux contrats relatifs à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux (02) logements destinés au même maître d'ouvrage.

**Article R. 253. -**

Il est satisfait aux obligations prévues à l'article L. 148 du présent Code par les énonciations suivantes portées au contrat :

1. en ce qui concerne la désignation du terrain : sa situation avec l'indication de son adresse ou lieudit ainsi que sa surface et l'extrait de plan avec NICAD ;

2. en ce qui concerne le titre de propriété ou le titre d'occupation permettant de construire : la nature des droits, l'état des droits réels, la nature du titre, sa date, l'indication des nom et adresse du rédacteur de l'acte.

**Article R. 254. -**

En application de l'article L.149 du présent Code, à tout contrat, qu'il soit ou non assorti de conditions suspensives, doit être joint le plan de la construction à édifier, précisant les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles, les plans de structure et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances.

Le plan indique en outre les raccordements aux réseaux divers décrits à la notice et les éléments d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de l'immeuble.

**Article R. 255. -**

Est aussi annexée au contrat une notice descriptive indiquant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.

Cette notice fait la distinction entre ces éléments selon que ceux-ci sont ou non compris dans le prix convenu. Elle indique le coût de ceux desdits éléments dont le coût n'est pas compris dans le prix.

La notice mentionne les raccordements de l'immeuble à l'égout éventuellement et aux distributions assurées par les services publics, notamment aux distributions d'eau, de téléphone, d'internet ou d'électricité, en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et, s'il y a lieu, ceux dont le coût reste à la charge du maître d'ouvrage.

La notice doit porter, de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle celui-ci précise et accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu.

**Article R. 256. -**

Pour l'application de l'article L.149 du présent Code, le prix convenu s'entend du prix global défini au contrat éventuellement révisé. Il inclut en particulier :

1. le coût de la garantie de livraison et, s'il y a lieu, celui de la garantie de remboursement ;
2. le coût du plan et les frais d'études du terrain pour l'implantation du bâtiment ;
3. le montant des taxes dues par le constructeur sur le coût de la construction.

**Article R. 257. -**

Le pourcentage maximum du prix convenu, exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux, est fixé de la manière suivante :

1. quinze pour cent (15%) à l'ouverture du chantier, pourcentage incluant éventuellement celui du dépôt de garantie ;
2. vingt-cinq pour cent (25%) à l'achèvement des fondations ;
3. quarante pour cent (40%) à l'achèvement des murs ;
4. soixante pour cent (60%) à la mise hors d'eau ;
5. soixante-quinze pour cent (75%) à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
6. quatre-vingt-quinze (95%) pour cent à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie et de menuiserie.

Le solde du prix est payable dans les conditions suivantes :

a. lorsque le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel, à la levée des réserves qui ont été formulées à la réception ou, si aucune réserve n'a été formulée, à l'issue de la réception ;

b. lorsque le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, dans les quinze (15) jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception, si aucune réserve n'a été formulée, ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci.

Dans le cas où des réserves sont formulées, une somme au plus égale à cinq (5%) du prix convenu est, jusqu'à la levée de celles-ci, consignée entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties.

#### Article R. 258. -

Lorsque le contrat n'a pas stipulé un dépôt de garantie, il prévoit un paiement n'excédant pas cinq pour cent (5%) du prix convenu de la construction au jour de la signature ainsi qu'un paiement n'excédant pas cinq pour cent (5%) dudit prix à la délivrance de l'autorisation de construire. En ce cas, une attestation de garantie de remboursement est annexée au contrat.

La garantie de remboursement est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit, un établissement financier ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet.

La garantie est donnée pour le cas où :

- le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu ;
- le chantier n'est pas ouvert à la date convenue ;
- le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation.

Cette garantie prend fin à la date d'ouverture du chantier.

#### Article R. 259. -

La déclaration d'ouverture du chantier est notifiée par le constructeur à l'établissement garant.

#### Article R. 260. -

Dans le cas où il a été constaté que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, le constructeur, sauf cas de force majeure, est mis en demeure sans délai soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux.

#### Article R. 261. -

La copie des contrats de sous-traitance est adressée à l'établissement garant dans les huit (08) jours à compter de leur signature.

#### Article R. 262. -

En cas de retard de livraison, les pénalités prévues ne peuvent être fixées à un montant inférieur à un cinq millième (1/5000<sup>e</sup>) du prix convenu par jour de retard.

Le contrat peut prévoir à la charge du maître d'ouvrage une pénalité pour retard de paiement.

Toutefois, le taux de celle-ci ne peut excéder un pour cent (1%) par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à un cinq millième (1/5000<sup>e</sup>) du prix par jour de retard.

#### Chapitre 11. - *Des ventes d'immeubles à construire*

#### Article R. 263. -

L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à son utilisation, conformément à la destination de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni des malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précises impropre à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article L.170 du présent Code.

#### Article R. 264. -

L'achèvement de l'immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.

La constatation par les parties fait l'objet d'un acte du notaire qui a reçu la vente à terme. Cet accord vaut livraison de l'immeuble.

La constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y a pas accord des parties.

Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du Président de la juridiction compétente du lieu d'implantation de l'immeuble, soit parmi celles que la juridiction commet habituellement, soit parmi celles figurant sur une liste établie par arrêté conjoint des ministres chargés de la Justice et de la Construction.

La constatation de l'achèvement fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu la vente.

La constatation de l'achèvement est parfaite par la déclaration ainsi faite.

Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par courrier écrit. La notification vaut livraison de l'immeuble à la date de cette réception.

**Article R. 265. -**

La vente à terme est soumise aux règles de la publicité foncière dans les mêmes conditions que la vente sous condition suspensive.

**Article R. 266. -**

Les fonds qui ont fait l'objet de dépôts de garantie sont valablement versés au vendeur par l'établissement dépositaire, sur simple production d'une attestation du notaire ayant reçu l'acte de vente certifiant que l'achèvement de l'immeuble a été constaté et sans que la présence ou le concours de l'acquéreur ne soit requis.

Le notaire doit informer l'établissement dépositaire et l'acquéreur de la situation hypothécaire. S'il existe sur l'immeuble des inscriptions ou s'il existe quelque autre empêchement au paiement, le notaire indique à l'établissement dépositaire le montant des fonds nécessaires à l'apurement de la situation.

Ces fonds sont conservés par l'établissement dépositaire pour être utilisés audit apurement, conformément aux instructions données par le notaire.

**Article R. 267. -**

La vente d'un immeuble à construire peut être assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la construction du bâtiment dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

Ce mandat peut concerner les actes indispensables à la construction d'autres bâtiments désignés par le mandat s'ils doivent comporter des parties communes avec celui dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

Ce mandat doit indiquer spécialement, les filiations du mandataire et du mandant, la nature, l'objet et les conditions des actes en vue desquels il est donné.

Il peut toutefois comporter le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires pour :

- garantir le respect des prescriptions d'urbanisme ;
- satisfaire aux obligations imposées par l'autorisation de construire du bâtiment faisant l'objet de la vente ou auxquelles pourrait être subordonnée la délivrance d'un tel permis pour la construction des autres bâtiments concernés par le mandat ;
- assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

**Article R. 268. -**

Lorsque la vente d'un immeuble à construire est assortie d'un mandat de l'acquéreur donné au vendeur d'affecter hypothécairement l'immeuble vendu, ce mandat ne peut être consenti, en cas de vente à terme, que pour assurer le financement de la construction de cet immeuble.

Ce mandat ne précise pas obligatoirement le montant des sommes pour la garantie desquelles le mandataire est autorisé à constituer hypothèque. Il est en tout cas limité à la constitution d'hypothèque garantissant en principal, intérêts et accessoires une somme au plus égale au prix de vente stipulé au contrat, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà garanties par le bien vendu.

**Article R. 269. -**

Les pouvoirs du maître d'ouvrage, mentionnés aux articles L.166 et L.167 du présent Code comportent ceux de choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits au dirigés.

*Chapitre III. - Dispositions particulières à la conclusion du contrat de vente d'immeubles à construire pour usage d'habitation ou pour usage professionnel et d'habitation*

**Article R. 270. -**

La constatation de l'achèvement des fondations est certifiée par un professionnel du métier. Elle est faite pour chaque immeuble tel que défini au présent Code.

**Article R. 271. -**

Si l'acte de vente stipule que l'acquéreur ne recourt pas aux prêts dont le vendeur a fait état, il n'y a pas lieu d'insérer dans l'acte une condition résolutoire.

**Article R. 272. -**

Pour l'application de l'article L.175 du présent Code, la consistance de l'immeuble vendu résulte des plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.

Si cet immeuble est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

Les caractéristiques techniques résultent du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive.

Ces documents s'appliquent au local vendu, à la partie de bâtiment ou au bâtiment dans lequel il se trouve et aux équipements extérieurs et réseaux divers qui s'y rapportent.

Un plan coté du local vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement propres à ce local doivent être annexés au contrat de vente.

**Article R. 273. -**

Les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total :

- trente-cinq pour cent (35%) du prix à l'achèvement des fondations ;
- soixante-dix pour cent (70%) à la mise hors d'eau ;
- quatre-vingt-quinze pour cent (95%) à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur. Toutefois il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Si la vente est conclue sous condition suspensive, aucun versement ni dépôt ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition.

Dans les limites ci-dessus, les sommes à payer ou à déposer en cours d'exécution des travaux sont exigibles :

- soit par versements périodiques constants ;
- soit par versements successifs dont le montant est déterminé en fonction de l'avancement des travaux.

Si le contrat prévoit une pénalité de retard dans les paiements ou les versements, le taux de celle-ci sera fixé conformément à la réglementation en vigueur.

**Chapitre IV. - Garanties d'achèvement et de remboursement des contrats de construction et de vente d'immeubles**

**Article R. 274. -**

La garantie de l'achèvement de l'immeuble est assurée soit par l'existence de conditions propres à l'opération, soit par l'intervention d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa premier du présent article.

**Article R. 275. -**

La garantie d'achèvement résulte de l'existence de conditions propres à l'opération lorsque cette dernière répond à l'une ou à l'autre des conditions suivantes :

- a) si l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque ;
  - b) si les fondations sont achevées et si le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à concurrence de soixante-quinze pour cent (75%) du prix de vente prévu :
- par les fonds propres au vendeur ;
  - par le montant du prix des ventes déjà conclues ;

- par les crédits confirmés des banques ou établissements financiers habilités à faire des opérations de crédit immobilier, déduction faite des prêts transférables aux acquéreurs des logements déjà vendus.

Toutefois, le taux de soixante-quinze pour cent (75%) est réduit à soixante pour cent (60 %) lorsque le financement est assuré à concurrence de trente pour cent (30 %) du prix de vente par les fonds propres du vendeur.

Pour l'appréciation du montant du financement ainsi exigé, il est tenu compte du montant du prix des ventes conclues sous la condition suspensive de la justification de ce financement dans les six (06) mois suivant l'achèvement des fondations.

**Article R. 276. -**

La garantie d'achèvement résulte également de la situation suivant laquelle :

a) la vente porte sur une maison individuelle dont les fondations sont achevées et à condition que les versements prévus n'excéderont pas au total :

- vingt pourcent (20%) du prix à l'achèvement des fondations ;
- quarante-cinq pourcent (45%) à la mise hors d'eau ;
- quatre-vingt-cinq pourcent (85%) à l'achèvement de la maison.

Le solde est payé ou consigné comme il est dit pour le solde prévu à l'article R.168.

Lorsque la maison fait partie d'un ensemble de plus de vingt (20) maisons et que son utilisation implique celle d'équipements extérieurs communs, le bénéfice des dispositions ci-dessus du présent article est subordonné soit à la réalisation préalable des équipements nécessaires à l'utilisation de la maison vendue, soit à l'existence pour ces derniers de la garantie d'achèvement prévue par l'article R.169 du présent Code.

L'exécution des équipements ci-dessus est établie par certificat d'une personne qualifiée à cet effet ;

b) la vente est réalisée par une société publique de construction.

**Article R. 277. -**

La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués revêt la forme :

a) d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

#### Article R. 278. -

Pour l'application des dispositions du présent Code, le contrat doit préciser que :

a) l'acheteur reconnaît être averti de la teneur desdites garanties ;

b) le vendeur tient à tout moment à la disposition de l'acheteur justifiant de ces garanties, à l'étude du notaire ayant reçu l'acte de vente. Les justifications sont constituées par :

- une attestation du notaire justifiant le montant du prix des ventes déjà conclues ;

- une attestation délivrée par une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier justifiant les crédits confirmés ou les fonds propres.

#### Article R. 279. -

La garantie de remboursement revêt la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l'acquéreur en cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement.

#### Article R. 280. -

Le vendeur et le garant ont la faculté, au cours de l'exécution du contrat de vente, de substituer la garantie d'achèvement à la garantie de remboursement ou inversement, à la condition que cette faculté ait été prévue au contrat de vente. Cette substitution doit être notifiée à l'acquéreur.

#### Article R. 281. -

La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par une personne qualifiée, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par le présent Code.

### Chapitre V. - *Garanties d'exécution du contrat de vente d'immeuble*

#### Article R. 282. -

L'engagement de bonne exécution du promoteur comporte l'obligation de prendre à sa charge les sommes excédant le prix convenu qui seraient nécessaires à la réalisation de l'ouvrage tel que décrit audit contrat en application de l'article L.143 du présent Code.

Cette obligation est garantie par une banque, un établissement financier habilité, une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La garantie prend la forme :

- soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige, solidairement avec le promoteur, envers le maître de l'ouvrage, à payer lesdites sommes ;

- soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au promoteur ou à payer pour son compte les sommes définies ci-dessus. Cette convention doit stipuler au profit du maître de l'ouvrage le droit d'en exiger l'exécution.

Si le promoteur justifie qu'il est couvert contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir en raison de son activité, par un contrat souscrit par lui auprès d'une société d'assurances ou d'un assureur agréé, le garant n'est tenu à l'égard du maître de l'ouvrage que des dépassements du prix convenu excédant cinq pour cent (5%) dudit prix.

Toutefois, le montant cumulé de la franchise ainsi prévue et du poste pour imprévu ne peut dépasser dix pour cent (10%) du prix convenu.

En aucun cas, le remboursement des sommes versées en exécution des deuxième et troisième alinéas du présent article ne peut être demandé au maître de l'ouvrage.

#### Article R. 283. -

Au cas où la garantie prévue à l'article R.282 du présent Code prend la forme d'une convention d'ouverture de crédit, le contrat de promotion immobilière peut prévoir que les règlements effectués par le maître de l'ouvrage ou pour son compte prennent la forme de chèques, de mandats ou de virements établis à l'ordre de la personne ayant consenti l'ouverture de crédit.

#### Article R. 284. -

Le promoteur ou vendeur n'est pas tenu de fournir les garanties prévues à l'article R.282 du présent Code lorsque :

1. le maître d'ouvrage est une société dont tous les associés ont souscrit, soit lors de la constitution de la société, soit lors d'une augmentation de capital, des parts ou actions donnant vocation à l'attribution en propriété de plus de deux locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou de locaux destinés à un autre usage que l'habitation ;

2. les garanties énumérées à l'article R.281 du présent Code ont été données à la société et à ses associés par une ou plusieurs banques, établissements financiers habilités, entreprises d'assurances agréées à cet effet ou sociétés de caution mutuelle constituées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**3. les conditions suivantes sont remplies :**

a) la société bénéficie de l'engagement du garant de répondre à ses appels de fonds en cas de défaillance des associés ;

b) à la date de la signature du premier des actes constituant le contrat de promotion immobilière, tous les associés peuvent justifier qu'au cas où ils céderaient leurs parts ou actions, les cessionnaires sont garantis contre les appels de fonds nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et non prévus au contrat de cession, le garant s'étant engagé à satisfaire à ces appels de fonds.

La convention passée entre le garant et l'associé cédant doit stipuler que le cessionnaire a le droit d'en exiger le bénéfice à son profit direct. Le garant s'engage également à renoncer, lors de la cession de parts ou actions et si le cessionnaire le demande, au nantissement desdits parts ou actions au cas où celui-ci a été consenti à son profit.

Il s'engage également à donner mainlevée des hypothèques qui auraient été consenties à son profit sur les lots affectés aux parts ou actions cédées.

La société intervient aux actes de cession de parts ou actions et y justifie de la garantie prévue au a) du point 3 du présent article.

**Article R. 285. -**

Le maître d'ouvrage est tenu d'indemniser le promoteur pour les dépassements du prix convenu résultant de son fait, et notamment de retards dans le règlement du prix et des délais de paiement qui lui auraient été accordés.

La garantie prévue à l'article R.281 du présent Code ne s'étend pas à l'indemnisation due en application du présent article par le maître d'ouvrage.

Le contrat peut prévoir une indemnisation forfaitaire du promoteur pour retards dans les paiements du maître d'ouvrage.

**Article R. 286. -**

Les dépassements de délai contractuel qui ne sont imputables ni au maître d'ouvrage, ni à un cas de force majeure ne peuvent entraîner une quelconque révision de prix au profit du promoteur.

La garantie du prix convenu au sens de l'article R.281 du présent Code doit s'entendre comme garantissant le prix excluant toute révision de prix due à des dépassements de délai contractuel si ces dépassements sont dus à un cas de force majeure ou au fait du maître d'ouvrage.

**Article R. 287. -**

La garantie prévue à l'article R.281 du présent Code prend fin à l'achèvement de la mission du promoteur.

Pour l'application du présent article, l'ouvrage est réputé livré lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à son utilisation, conformément à la destination de l'ouvrage faisant l'objet du contrat de promotion immobilière. Pour l'appréciation de la livraison, les défauts de conformité avec les prévisions dudit contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus indiqués impropre à leur utilisation.

**TITRE V. - *DE LA GESTION DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET DES DECHETS DE CHANTIER***

**Chapitre premier. - *Des règles de stockage des matériaux de construction***

**Article R. 288. -**

Tout constructeur ou maître d'ouvrage doit assurer le stockage des matériaux de construction afin de garantir la sécurité des personnes et des biens mais aussi le libre accès ainsi que la libre circulation sur les voies et espaces publics.

Un arrêté pris par les ministres chargés du Logement et des Collectivités territoriales fixe les règles encadrant la gestion du stockage des matériaux de construction dans les chantiers.

**Article R. 289. -**

Seront punis d'une peine d'amende de dix mille francs (10.000) à vingt mille francs (20.000) francs CFA et d'une peine d'emprisonnement d'un (01) jour à un (1) mois ou de l'une de ces peines seulement, les contrevenants aux dispositions de l'alinéa premier de l'article R.288 du présent Code.

**Chapitre II. - *De la gestion des déchets de chantier***

**Article R. 290. -**

Tout producteur ou détenteur de déchets de construction et de démolition a l'obligation de mettre en place un tri des déchets à la source sous peine des sanctions prévues à l'article R.299 du présent Code. Lorsque les déchets ne sont pas traités sur place, ils font l'objet d'une collecte séparée.

Les déchets de construction et de démolition sont déposés par leurs producteurs ou détenteurs dans les lieux et les installations désignés à cette fin. Ils ne doivent pas être déposés ou abandonnés sur la voie publique. Les producteurs ou détenteurs sont responsables de leur gestion, notamment de leur élimination.

**Article R. 291. -**

Les déchets de chantier sont classés en trois (03) catégories, en fonction de la typologie des matériaux et de la manière dont ils doivent être traités :

- les déchets inertes (DI) : il s'agit notamment des résidus de pierres, sable, carrelage, béton, briques, ardoises ;
- les déchets non dangereux (DnD) : il s'agit entre autres des métaux, emballages, textiles ou encore plastiques aussi appelés déchets industriels banals ;
- les déchets dangereux (DD) : il s'agit entre autres de l'amiante, de la peinture, des adjuvants, des huiles, hydrocarbures ou encore du bitume. Ces déchets contiennent des substances toxiques et/ou nocives qui nécessitent un traitement particulier.

Un arrêté interministériel pris par les ministres chargés de la Construction, de la Santé et de l'Environnement fixe tous les cinq (05) ans la liste des déchets de chantier selon leurs catégories.

#### Article R. 292. -

Ces trois (03) catégories de déchets ne doivent pas être mélangés. Il convient ainsi d'utiliser un dispositif de collecte appropriée pour chaque catégorie de déchets.

Pour faciliter le tri, les entreprises doivent mettre en place une signalétique appropriée dont les pictogrammes correspondent aux trois (03) grandes catégories citées précédemrnt.

#### Article R. 293. -

La responsabilité concernant la gestion des déchets de chantier est partagée entre le maître d'ouvrage, considéré comme le producteur des déchets et l'entreprise des travaux ou le maître d'œuvre, considéré comme le détenteur des déchets.

Une fois les déchets transmis à une entreprise gestionnaire ou à une plateforme de recyclage, le maître d'ouvrage est notamment responsable de vérifier les modalités de transport et de gestion des déchets jusqu'à ce qu'ils soient valorisés ou éliminés.

#### Article R. 294. -

La gestion des déchets doit être anticipée. Les entreprises de BTP doivent mettre en place, en amont du chantier les modalités afin de faciliter la gestion des déchets.

#### Article R. 295. -

Les constructeurs ou maîtres d'ouvrage doivent inscrire des mentions concernant la gestion des déchets dans tous les devis de travaux pour indiquer :

- une estimation de la quantité totale de déchets générés par l'entreprise de travaux pendant le chantier ;
- les modalités de gestion et d'enlèvement de ces déchets et notamment l'effort de tri réalisé sur le chantier ;
- la nature des déchets ;
- les coordonnées et types d'installation des points de collecte ou l'entreprise de travaux prévoit de déposer les déchets issus du chantier ;
- une estimation des coûts associés.

#### Article R. 296. -

Le producteur, détenteur ou l'entreprise du bâtiment doit procéder au préalable à un diagnostic des produits, équipements, matériaux et déchets (PEMD) avant tous travaux de démolition de bâtiments dont la surface cumulée de plancher est supérieure à trois cents (300) m<sup>2</sup> ou de réhabilitation significative. Il doit contenir :

- l'inventaire (nature, quantité, localisation) des PEMD générés et des déchets potentiellement générés par ces produits ;
- des précisions sur l'état de conservation, les précautions de dépose, de stockage sur chantier et transport ;
- les possibilités de réemploi sur ou hors site, ou à défaut les filières de valorisation par ordre de priorité (réutilisation, recyclage, valorisation matière, valorisation énergétique, enfouissement).

#### Article R. 297. -

Afin de favoriser l'économie circulaire au sein du secteur et de faciliter le recyclage et la valorisation, il est établi un ordre de priorité des modes de traitement des déchets ci-après :

1. la prévention ou réduction à la source ;
2. le réemploi ;
3. le recyclage ;
4. les autres formes de valorisation matière (comme les remblais, compostage, etc.) ;
5. l'incinération avec valorisation énergétique en priorité ;
6. l'enfouissement (stockage définitif) en dernier recours.

#### Article R. 298. -

Le producteur, détenteur ou l'entreprise du bâtiment doit envoyer leurs déchets dans des installations appropriées.

Certains centres de traitement et plateformes de recyclage peuvent proposer la collecte sur chantier ou en entreprise. L'entreprise doit assurer le transport des déchets.

Les entreprises du bâtiment doivent tenir un registre des déchets sortants pour assurer le suivi de ces déchets.

Les installations de collecte sont également tenues de délivrer un bordereau de dépôt pour chaque opération. Ces deux documents doivent être conservés au moins 3 ans.

#### Article R. 299. -

Est puni d'un d'emprisonnement d'un (01) mois et d'une amende de vingt mille (20 000) Francs CFA, ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui ne respecté pas l'obligation de tri.

**TITRE VI. - DISPOSITIONS TRANSITOIRES  
ET FINALES**

**Article R. 300. -**

Les arrêtés prévus à l'article R.10 du présent Code sont applicables, six (06) mois après leur publication, aux projets de construction des bâtiments qu'ils concernent et qui font l'objet d'une demande d'autorisation de construire, d'une demande de prorogation d'autorisation de construire ou de la déclaration prévue par la loi.

Ces arrêtés sont également applicables aux constructions faisant l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux intervenant après un délai de trois (03) ans et six (06) mois à compter de leur publication, quelle que soit la date de la demande de l'autorisation de construire.

**Article R. 301. -**

Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent décret, notamment le décret n° 2010-99 du 27 janvier 2010 portant partie réglementaire du Code de la Construction.

**Article R. 302. -**

Le Ministre chargé des Forces armées, le Ministre chargé de la Justice, le Ministre chargé de l'Intérieur, le Ministre chargé de l'Energie, le Ministre chargé de la Coopération, le Ministre chargé des Finances, le Ministre chargé des Domaines, le Ministre chargé du Cadastre, le Ministre chargé des Transports terrestres, le Ministre chargé de l'Environnement, le Ministre chargé de l'Assainissement, le Ministre chargé des Télécommunications, le Ministre chargé de la Famille, le Ministre chargé du Logement, le Ministre chargé de l'Urbanisme, le Ministre chargé des Collectivités territoriales, le Ministre chargé de la Santé, le Ministre chargé de l'Agriculture, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel*.

Fait à Dakar, le 30 juillet 2024.

Par le Président de la République  
Bassirou Diomaye Diakhar FAYE

Le Premier Ministre  
Ousmane SONKO

*Tableau 1 : Valeurs de l'isolation acoustique standardisé pondéré DnT, A, entre locaux dans un établissement d'enseignement*

LOCAL D'EMISSION LOCAL DE RECEPTION	LOCAL D'engagement D'activités Pratiques, administration	LOCAL MEDICAL Infirmerie, Atelier peu bruyant, cuisine local de rassemblement fermé, salle de réunions, sanitaires	CAGE d'escalier	CIRCULATION Horizontale, Vestiaire fermé	SALLE De musique, salle polyvalente, Salle de sports	SALLE De restauration	ATELIER Bruyant
Local d'enseignement d'activités pratiques, administration, bibliothèque, salle de musique, salle de réunions, salle des profs, atelier peu bruyant	43 (1)	50	43	30	53	53	55
Local médical, infirmerie	43 (1)	50	43	40	53	53	56
Salle polyvalente	40	50	43	30	50	50	50
Salle de restauration	40	50 (2)	43	30	50		55

(1) Un isolement de 40 dB est admis en présence d'une ou plusieurs portes de communication

(2) A l'exception d'une cuisine communiquant avec la salle de restauration

**Tableau 2 : Isolement acoustique standardisé DnT, A, entre locaux  
Ecole maternelle**

LOCAL D'EMISSION	SALLE De repos	S. d'exercice ou local d'enseignement (5)	Administration	Local médical, Infirmerie	Espaces D'activités, s. d'évolution S. de jeu, s. d'accueil, Sanitaires (4), s. de restauration Cuisine, office. Local de rassemblement fermé	CIRCULATION Horizontale Verticale
<b>LOCAL DE RECEPTION</b>						
Salle de repos	43 (1)	50 (2)	50	50	55	35 (3)
Local d'enseignement, salle d'exercice	50 (2)	43	43	50	53	20 (3)
Administration, salle des professeurs	43	43	43	50	53	30
Local médical infirmerie	50	50	43	43	53	40

(1) Un isolement de 40 dB est admis en cas de porte de communication, de 25 dB si la porte est anti-pince-doigts

(2) Si la salle de repos n'est pas affectée à la salle d'exercice. En cas de salle de repos affectée à une salle d'exercice, un isolement de 25 dB est admis

(3) Un isolement de 25 dB est admis en présence de porte anti-pince-doigts

(4) Dans le cas de sanitaires affectés à un local, il n'est pas exigé d'isolement minimal

(5) Notamment dans le cas d'un autre établissement d'enseignement voisin d'une école maternelle

**Tableau 3 : Valeurs des durées de réverbération exprimées en secondes**  
**Etablissements d'enseignement**

LOCAUX MEUBLES NON OCCUPES	DUREE DE REVERBERATION MOYENNE (Exprimée en secondes)
Salles de repos des écoles maternelles ; Salle d'exercice des écoles maternelles.	$0.4 \leq Tr \leq 0,8s$
Local d'enseignement ; de musique ; d'études ; d'activités pratiques ; salle de restauration et salle polyvalente de volume $> 250 \text{ m}^3$	
Local médical ou social, infirmerie ; sanitaires ; administration ; foyer ; salle de réunion ; bibliothèque ; centre de documentation et d'information	
Local d'enseignement, de musique, d'études ou d'activités pratiques d'un volume $< 250 \text{ m}^3$ , sauf atelier bruyant	$0.6 \leq Tr \leq 1,2s$
Salle de restauration d'un volume $> 250 \text{ m}^3$	$Tr \leq 1.2s$
Salle Polyvalente d'un volume $> 250 \text{ m}^3$ (1)	$0.6 \leq Tr \leq 1,2s$ si étude particulière obligatoire
	$Tr \leq 1,2$ si $250 \text{ m}^3 < V \leq 512 \text{ m}^3$ $Tr \leq 0,15^* \text{ "racine cubique " } Vs$ si $V > 512 \text{ m}^3$
Salle de sports	A définir dans l'arrêté relatif à la limitation du bruit dans les établissements de loisirs et de sports.
<p>(1) En cas d'usage de la salle de restauration comme salle polyvalente, les valeurs à prendre en compte sont celles données pour la salle de restauration.</p> <p>(2) L'étude particulière est destinée à définir le traitement acoustique de la salle permettant d'avoir une bonne intelligibilité en tout point de celle-ci</p>	

**Tableau 4 : L'Isolement acoustique standardisé pondéré DnT, A entre différents locaux Etablissement de santé**

EMISSION RECEPTION	LOCAUX D'hébergement et de soins	SALLES D'EXAMENS et de consultations, bureaux médicaux, salles d'attente	SALLES D'OPERATIONS D'obstétrique et salle de travail.	CIRCULATIONS INTERNES	AUTRES LOCAUX
Salles d'opérations d'obstétrique et salles de travail	47	47	47	32	47
Locaux d'hébergement et de soins, salles d'examen et de consultations salles d'attentes (*) Bureaux médicaux et soignants, autres locaux où peuvent être présents des malades	42	42	47	27	42
(*) Hors salles d'attente des services d'urgence					

*Tableau 5 : Valeurs des durées de réverbérations exprimées en seconde  
Etablissements de santé*

VOLUMES DES LOCAUX V	NATURE DES LOCAUX	DUREE De réverbération moyenne (exprimé en seconde)
$V < 250 \text{ m}^3$	Salle de restauration	$\text{Tr} \leq 0.8\text{s}$
	Salle de repos du personnel	$\text{Tr} \leq 0.5\text{s}$
	Local public d'accueil	$\text{Tr} \leq 1.2\text{s}$
	Local d'hébergement ou de soins, salles d'examen et de consultations, bureaux médicaux et soignants	$\text{Tr} \leq 0.8\text{s}$
$V > 250 \text{ m}^3$	Local et circulation accessible au public (*)	$\text{Tr } 1,2\text{s}$ Si $205 \text{ m}^3 < V \leq 512 \text{ m}^3$ $\text{Tr} \leq 0.15 * \text{racine cubique } V$ Si $V > 512 \text{ m}^3$

(\*) A l'exception des circulations communes intérieures aux secteurs d'hébergement et de soins

**Tableau 6 : L'isolement acoustique standardisé pondéré DnT, A entre  
locaux Les HOTELS**

LOCAL de réception	LOCAL D'EMISSION	
Chambre	Chambre voisine Salle de bain d'une autre chambre	50
	Circulation intérieure	38
	Bureau. Local de repos du personnel - Vestiaire fermé. Hall de réception Salle de lecture	50
	Salle de réunion Atelier Bar - Commerce Cuisine, Garage - parking, Zone de livraison fermée. Gymnase - Piscine intérieure Restauration Sanitaire collectif, laverie Salle de TV Local poubelles	55
	Casino - Salon de réception sans sonorisation Club de santé, Salle de jeux.	50
	Discothèque - Salle de danse.	
Salle de bains	Chambre voisine, Salle de bain d'une autre chambre	45
	Circulation intérieure	38

**PARTIE NON OFFICIELLE**

Conservation de la Propriété et des Droits fonciers  
Bureau de Rufisque

**AVIS DE DEMANDE D'IMMATRICULATION**

*Toutes personnes intéressées sont admises à former opposition à la présente immatriculation, dès mains du conservateur soussigné, dans le délai de trois mois, à compter de l'affichage du présent avis, qui aura lieu incessamment en l'auditoire du Tribunal régional Hors Classe de Dakar.*

Siivant réquisition n° 531, déposée le 19 septembre 2024, le Chef du Bureau des Domaines de Rufisque, demeurant et domicilié à Rufisque, au Centre des Services fiscaux au lieudit route des H.L.M,

Agissant au nom et pour le compte de l'Etat sénégalais, a demandé l'immatriculation au Livre foncier de Rufisque d'un immeuble consistant en un terrain du domaine national, situé d'une contenance totale et borné de tous les côtés par des terrains non immatriculés.

Il a déclaré que ledit immeuble appartient à l'Etat du Sénégal, comme dépendant du Domaine national par l'effet des dispositions de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 portant loi sur le Domaine national, ainsi que le Titre II du décret n° 64-573 du 30 juillet 1964 et n'est à sa connaissance grevé d'aucun droit ou charge réelle, actuels ou éventuels autres que ceux résultant du décret n° 2019-1113 du 08 juillet 2019.

*Le Conservateur de la Propriété foncière,  
Djiby SY*

**ANNONCES**

*(L'Administration n'entend nullement être responsable de la teneur des annonces ou avis publiés sous cette rubrique par les particuliers)*

**Récépissé de déclaration de création  
de l'Association n° 021924/  
MINT/DGAT/DLPL/DAPA**

**Le Directeur général de l'Administration territoriale,**

VU le Code des Obligations civiles et commerciales,  
donne récépissé à Madame la Présidente  
d'une déclaration en date du : 09 avril 2024  
faisant connaître la constitution d'une association ayant  
pour titre :

**« FISSABILILLAH ACTIONS »  
(ACTIONS SOLIDARITE)**

dont le siège social est situé : villa n° B 79 de Keur Dabakh Malick, Patte d'Oie/Builder's à Dakar

Décision prise le : 02 novembre 2023

Pièces fournies :

Statuts  
Procès-verbal  
Liste des membres fondateurs  
**Composition du Bureau**

Mbathio THIAM ..... *Présidente* ;  
Anna DIOP ..... *Secrétaire générale* ;  
Aïda DIAKHATE ..... *Trésorière générale*.  
Dakar, le 27 août 2024.

Société civile professionnelle de notaires  
Mes Papa Ismael KÂ & Alioune KÂ  
94, Rue Félix Faure - BP. 2899 - DAKAR

**AVIS DE PERTE**

Avis est donné de la perte du titre foncier n° 3.681/NGA de la Commune de Ngor Almadies, appartenant à Messieurs Alpha Boubacar DIALLO et Yacine Fagerberg DIALLO. 1-2

Etude de Me Abdou THIAM  
*Avocat à la Cour*  
16, Rue Thiong x Moussé DIOP  
Résidence « Le Fromager » 1<sup>er</sup> étage - DAKAR

**AVIS DE PERTE**

Avis est donné de la perte du Certificat d'Inscription du droit au bail inscrit sur le lot n° 1 à distraire du titre foncier n° 3.619/GW dont est bénéficiaire la Société Crédit International S.A. 1-2

OFFICE NOTARIAL  
Aida SECK  
Rond-point Ngaparou, Immeuble Coumba KAYEL  
1<sup>er</sup> étage au-dessus de la banque NSIA - BP : 299  
NGAPAROU (Mbour - Sénégal)

## AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du Certificat d'Inscription de l'hypothèque conventionnelle inscrite en premier rang au profit de la « COMPAGNIE BANCAIRE DE L'AFRIQUE OCCIDENTALE » en abrégé « CBAO » SA sur le titre foncier n° 2.142/TH, appartenant à Monsieur Gallo NGUER. 1-2

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE  
Mes Serigne Mbaye BADIANE & Aboubakry DIAW,  
Notaires Associés  
Titulaire de la Charge Dakar II  
5-7 Avenue Cardé, 1<sup>er</sup> étage - BP : 14.726 - Dakar-Peytavin

## AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du titre foncier n° 9994/DP, propriété de Monsieur Diakaria DIAW. 1-2

LEGALI SCP D'AVOCATS  
*Avocats associés*  
36, rue Victor HUGO x Joseph GOMIS,  
4<sup>ème</sup> étage, Dakar - SENEGAL

## AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du titre foncier n° 3.999/DK d'une superficie de 857 m<sup>2</sup> sis à Dakar Route de Ouakam, appartenant au sieur Mbaye DIOP. 1-2

## AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du titre foncier n° 8.610/DK, appartenant à la Société SH PROPERTIES SENE-GAL. 1-2

Etude Maître Bineta Thiam DIOP,  
*Notaire à Dakar VI-Pikine*  
Pikine - Cité Sotiba n° 204 bis (face Route nationale)  
BP. : 3230 - Dakar RP

## AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du Certificat d'Inscription du droit au bail n° 7.419/DP lot n° S/221, appartenant à Monsieur Boubacar CAMARA. 1-2

Etude de Me Hajarat Aminata Guèye FALL,  
*Notaire*  
Rue de Kaolack « Résidence Bour Sine FAMAK »  
Point-E - BP : 2.107 - Dakar (Sénégal)

## AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du titre foncier n° 17.584/GR ex. TF n° 18.124/DG, appartenant à Monsieur Amadou Lamine SAO, né le 23 novembre 1922 à Man (République de Côte d'Ivoire). 1-2

## AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du titre foncier n° 17.506/GR ex. TF n° 16.637/DG, appartenant à Monsieur Amadou Lamine SAO, né le 23 novembre 1922 à Man (République de Côte d'Ivoire). 1-2

## AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du titre foncier n° 14.462/GR ex. TF n° 19.211/DG en cours de transfert au livre foncier de Grand Dakar sous le n° 1.249/GR, appartenant à Monsieur Amadou Lamine SAO, né le 23 novembre 1922 à Man (République de Côte d'Ivoire). 1-2

OFFICE NOTARIAL  
Mes Amadou Moustapha NDIAYE,  
Aida Diawara DIAGNE, Mahamadou Maciré DIALLO  
& Serigne Amadou Tamsir NDIAYE  
*notaires associés*  
83, Boulevard de la République Immeuble Horizons  
2<sup>ème</sup> étage BP : 11.045 - Dakar Peytavin

## AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte de la copie originale du titre foncier n° 227/GR de la Commune de Grand Dakar, appartenant à Monsieur Mady Oury SYLLA. 1-2

Etude de Me Mamadou DIAW  
*Avocat à la Cour*  
Immeuble 27 Appt F HLM Fass Paillote  
BP. : 9100 - DAKAR

## AVIS DE PERTE

Avis est donné de la perte du titre foncier n° 1.435/R sis à Rufisque, appartenant à Monsieur Babacar KA, né le 17 mars 1924 à Dakar. 1-2