

# JOURNAL OFFICIEL

## DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL

### PARAISANT LE SAMEDI DE CHAQUE SEMAINE

ABONNEMENTS ET ANNONCES	TARIF DES ABONNEMENTS	ANNONCES ET AVIS DIVERS
Pour les abonnements et les annonces s'adresser au directeur de l'Imprimerie Nationale à Rufisque	VOIE NORMALE Six mois Un an	VOIE AERIENNE Six mois Un an
Sénégal et autres Etats de la CEDEAO .... 15.000f	31.000f.	La ligne ..... 1.000 francs
Etranger : France, Zaire R.C.A., Gabon, Maroc, Algérie, Tunisie.	20.000f. 40.000f	Chaque annonce répétée ..... Moitié prix
Etranger : Autres Pays	23.000f 46.000f	(Il n'est jamais compté moins de 10.000 francs pour les annonces).
Prix du numéro .... Année courante 600 f Par la poste : .... Majoration de 130 f par numéro Journal légalisé ... 900 f	Année ant. 700f. Par la poste -	Compte bancaire B.I.C.I.S n° 9520790630/81

### S O M M A I R E

#### PARTIE OFFICIELLE

#### DECRETS

#### PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

2014

- 5 février ... Décret n° 2014-143 portant modification de l'article 7 alinéa 2 du décret n°77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation ..... 133
- 5 février ... Décret n° 2014-144 modifiant le décret n°81-683 du 7 juillet 1981 fixant les éléments de calcul du loyer des locaux à usage d'habitation ..... 134

#### PARTIE OFFICIELLE

#### DECRETS

#### PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

**DECRET n° 2014-143 du 5 février 2014**  
**portant modification de l'article 7 alinéa 2 du décret n° 77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation**

#### RAPPORT DE PRESENTATION

Le décret n°77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant des loyers à usage d'habitation, après avoir défini les règles de calcul de ces loyers, avait plafonné à 12% le taux à appliquer à la valeur réelle de l'immeuble pour en connaître la valeur locative annuelle. En 1981, pour encourager l'investissement immobilier en permettant aux bailleurs de bénéficier de taux de loyers plus élevés, la valeur plafond avait été portée à 14%, suivant le décret n° 81-609 du 17 juin 1981. Cette décision avait eu pour effet d'augmenter la valeur locative des locaux évalués selon la méthode légale. Aujourd'hui, la préoccupation étant non plus seulement d'encourager l'investissement locatif mais aussi de lutter contre les tendances inflationnistes du loyer, il importe de baisser ce taux, mais en procédant de manière modulée, en fonction de la catégorie de l'immeuble. Ainsi sont désormais établis trois types de taux applicables à la valeur réelle d'un immeuble pour en déterminer la valeur locative annuelle : 10%, 12% et 13,44%.

Telle est l'économie du présent décret

#### LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 :

Vu le Code des Obligations civiles et commerciales, notamment en ses articles 567 et suivants :

Vu la loi n° 81-21 du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation :

Vu le Décret 77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation :

Vu le Décret n° 81-609 du 17 juin 1981 abrogeant et remplaçant les articles 6, 7 alinéa 2 et 12 du décret n° 77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation :

Vu le décret n° 81-1034 du 25 octobre 1981 portant application de la loi n° 81-21 du 25 juin 1981 précitée

Article premier. - *L'article 7 alinéa 2 du décret n°77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation est modifié ainsi qu'il suit :*

« Il est au maximum, pour l'année :

- de 13,44% de la valeur réelle de l'immeuble en ce qui concerne la première catégorie des maisons individuelles et la catégorie A des immeubles collectifs;

Ce qui correspond à une baisse de 4% du prix du loyer :

- de 12% pour la deuxième et la troisième catégorie des maisons individuelles et les catégories B et C des immeubles collectifs ;

Ce qui correspond à une baisse de 14% du prix du loyer :

- de 10% pour les catégories 4, 5, 6 et 7 des maisons individuelles et des catégories D, E, F et G des immeubles collectifs. »

Ce qui correspond à une baisse de 29% du prix du loyer : »

Art. 2 : Le Garde des sceaux, Ministre de la Justice, le Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministre du Commerce, de l'entreprenariat et du secteur informel, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel*.

Fait à Dakar, le 5 février 2014

Macky SALL.

Par le Président de la République :

*Le Premier Ministre.*

Aminata TOURE

**DECRET n° 2014-144 du 5 février 2014  
modifiant le décret n° 81-683 du 7 juillet 1981  
Fixant les éléments de calcul du loyer des locaux  
à usage d'habitation**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

Le décret n°81-683 du 07 juillet 1981 fixant les éléments de calcul du loyer à usage d'habitation, avait procédé, dans son annexe 2, à une classification des différents éléments composant les locaux à usage d'habitation. De cette classification dépendait le taux à appliquer à la valeur réelle de l'immeuble pour déterminer sa valeur locative annuelle.

Cette classification est cependant devenue désuète en ce que des catégories qui y avaient été prévues, ne correspondent plus à la configuration générale des locaux qui sont donnés en bail. D'ailleurs, le nombre trop important de catégories augmente les couches de la population susceptibles d'être atteintes par les tendances inflationnistes du loyer.

En outre, ce texte avait omis de prévoir l'application d'un coefficient tenant compte de la vétusté et de l'état de l'entretien de la dépendance qui est calculé comme il est dit à l'article 18 du présent décret et d'un coefficient d'ancienneté calculé comme il est prévu à l'article 17.

Il s'y ajoute qu'aujourd'hui, certains éléments d'équipement sont devenus courants, voire basiques, notamment, les WC avec effet d'eau, les climatiseurs, etc.

Le présent décret, tenant compte de ce qui précède, procède à une réorganisation de la catégorisation des locaux et revoit les valeurs attribuées à certains éléments des locaux à usage d'habitation, dans le cadre de la détermination de leur valeur locative.

Ainsi, le nombre de catégories d'immeubles individuels est ramené de 11 à 7 et celui des immeubles collectifs de la catégorie A à M, à la catégorie A à G.

La surface représentative de certains éléments d'équipement du local fourni par le propriétaire, est revue à la baisse, pour tenir compte du caractère commun et accessible de nos jours, de ces équipements.

Il est l'objet du présent décret.

**LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE**

Vu la Constitution, notamment en ses articles 43 et 76 :

Vu le Code des Obligations civiles et commerciales, notamment en ses articles 567 et suivants :

Vu le décret n° 77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation, modifié par le décret n° 81-609 du 17 juin 1981 :

Vu le décret n° 81-683 du 7 juillet 1981 fixant les éléments de calcul du loyer des locaux à usage d'habitation :

**DECREE :****TITRE PREMIER****GENERALITES****Article Premier**

En vue de l'application du décret n° 77-527 du 28 juin 1977, chaque local d'habitation au sens de l'article 569 du Code des Obligations Civiles et Commerciales, donné à bail, fait l'objet d'une évaluation séparée tendant à déterminer sa valeur réelle, puis sa valeur locative. Ladite évaluation comprend celle de la valeur du terrain et celle de la construction.

**Article 2. - *Terrains***

La valeur du mètre carré de terrain nu est fixée, tous les deux ans.

La valeur du sol des terrains bâties est égale à la moitié de celle des terrains nus

**Article 3. - *Locaux***

La valeur vénale des locaux est égale au produit de la surface corrigée par le prix de base au mètre carré de chacune des catégories de logements.

Un local d'habitation comprend, outre le terrain sur lequel il est établi, divers éléments qui sont :

a) le local, proprement dit, composé :

- d'une part, du local principal comprenant des pièces principales, des pièces secondaires et des annexes :

- d'autre part, de dépendances ;

b) les cours aménagées ;

c) les clôtures ;

d) les aménagements particuliers ;

Ces éléments, à l'exception des aménagements particuliers, sont classés en catégories.

A chaque catégorie correspond une valeur unitaire calculée, conformément aux dispositions de l'article 4-2 du décret 77-527 du 23 juin 1977 qui est appliqué, pour l'élément en cause, à la base à prendre en considération.

La catégorie à laquelle appartient chaque élément du local et la valeur unitaire, sont fixées par l'annexe II du présent décret.

La valeur des aménagements particuliers est déterminée par leur coût de revient révisé en fonction de la variation du coût de la construction, depuis la date de leur réalisation jusqu'à celle du calcul du loyer telle qu'elle résulte de l'index pondéré de la série des prix à Dakar.

**Article 4. - *Pièces principales***

Sont classées comme "pièces principales" du local les pièces ci-après ayant une superficie d'au moins 9 mètres carrés, une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 mètres et une ou plusieurs ouvertures (salle à manger, chambre, salon, living room, bureau) et satisfaisant au règlement d'hygiène et d'urbanisme à l'époque de leur construction.

**Article 5. - *Pièces secondaires***

Sont classées comme pièces secondaires :

- les cuisines, salles de bains, salles d'eau, cabinets de toilette, WC ;
  - les entrées, couloirs, dégagements intérieurs ayant chacun une largeur minimum d'au moins 1,10 mètre ;
- satisfaisant au règlement d'hygiène et d'urbanisme à l'époque de leur construction.

**Article 6. - *Annexes***

Sont classées comme annexes du local :

- les entrées, les couloirs et dégagements intérieurs, d'une largeur inférieure à 1,10 mètre, ainsi que les entrées de service, vérandas, terrasses et loggias couvertes et faisant corps avec le local ;
- les réduits et débarras ;
- les balcons et terrasses, non couverts, le terme « balcon » étant employé pour désigner la partie du plancher dépassant le mur de construction, quand cette partie n'est pas couverte étant précisé, au surplus, que ne constitue pas une couverture, le surplomb d'un autre balcon ;
- toutes les autres parties du local non classées comme pièces principales, pièces secondaires ou ne constituant pas les dépendances et qui ne sont pas comptées dans les éléments d'équipement.

- Les parties du local de hauteur sous plafond inférieure à 1,90 mètre sont considérées comme éléments d'équipement.

**Article 7 : - *Dépendances***

Constituent des dépendances, les locaux autres que le local principal, qui sont occupés, accessoirement, à celui-ci et n'ont aucune affectation industrielle ou commerciale.

Les dépendances comprennent :

- a) Dans les habitations individuelles : les caves, remises, garages, ou parking couverts situés au rez-de-chaussée ou au sous-sol, ainsi que les diverses constructions ne faisant pas corps avec le bâtiment principal.

b) Dans les immeubles collectifs, ces mêmes caves, remises, garages ou parking couverts ainsi que les divers locaux, indépendants, autres que ceux à usage de logements, tels que chambres, de domestiques mis par le bailleur à la disposition du locataire ou de l'occupant. Elles font l'objet d'un classement particulier en catégories qui peut être différent de celui choisi pour le local principal.

Dans les immeubles collectifs ou les habitations individuelles, les logements autres que le logement principal, notamment, ceux destinés aux visiteurs ou au personnel domestique, font l'objet d'une évaluation séparée, établie en fonction de leur classification dans leur catégorie respective définie par la classification des locaux en catégories.

#### *Article 8. - Cours aménagées*

Une cour aménagée est constituée par un terrain dont le sol a reçu un revêtement solide en ciment, carrelage, asphalte ou toute autre matière.

Les parkings privatifs, non couverts, sont estimés comme les cours sur lesquelles ils sont réalisés.

#### *Article 9. - Clôtures*

Constituent une clôture, tout aménagement, autre qu'une haie ou une ligne d'arbres, ayant pour objet de délimiter une propriété et de la séparer des propriétés voisines et de la voie publique.

#### *Article 10. - Aménagements particuliers*

Constituent les aménagements particuliers : les jardins cultivés, les tennis, les piscines et d'une manière générale, toutes les installations dont l'importance constitue un avantage inhabituel.

### TITRE II

#### *DES CORRECTIFS APPLICABLES AUX ELEMENTS COMPOSANT LE LOCAL*

##### **I - Correctifs applicables à chaque pièce ou annexes**

#### *Article 11. - Surface utile des pièces et annexes*

Chaque pièce ou annexe est affectée d'un premier correctif correspondant à sa nature.

Ce correctif résulte de l'application, à la surface réelle de la pièce ou de l'annexe, de l'un des coefficients suivants :

- pièces principales ..... 1 :
- pièces secondaires ..... 0,9 :
- annexes :

a. Entrées, couloirs et dégagements intérieurs de largeur inférieure à 1,10 mètre, vérandas terrasses ou loggias couvertes, entrées de services ..... 0,8 :

- b. balcons et terrasses non couverts ..... 0,3 :
- c. autres annexes ..... 0,6 :

Le produit de la surface réelle d'une pièce ou annexe par le coefficient correspondant est dénommé ci-après « surface utile » de la pièce ou annexe.

#### *Article 12. - Surface réelle*

La superficie de chaque pièce ou annexe se mesure entre murs et cloisons.

Elle comprend la surface de tous les espaces ouverts sur la pièce ou l'annexe, tels que « bow-windows », placards et alcôves ouvertes, ainsi que la surface occupée par les installations propres au local (évier, cheminées d'aération, appareils sanitaires, etc.) ; par contre, il n'est pas tenu compte des emmarchements et trémies d'escaliers, des embrasures des portes et des fenêtres n'excédant pas 0,30 mètre de profondeur, des espaces occupés par les conduits de fumée ou de ventilation.

La superficie des pièces ou annexes mansardées, prise en compte est égale à la moyenne des superficies mesurées à 1m30 du sol et à 2m30 du sol. Pour les annexes mansardées ou non dont la hauteur est inférieure à 2m60, la superficie est égale à la moitié de la surface mesurée à 1m30 du sol.

La superficie de chaque pièce ou annexe déterminée comme il est indiqué ci-dessus est dénommée « surface réelle » de la pièce ou de l'annexe. Cette surface est arrondie au mètre carré le plus proche, la demi-unité étant arrondie à l'unité inférieure.

#### *Article 13. - Surface corrigée des pièces et annexes.*

Chaque pièce du local est affectée d'un second correctif tenant compte de l'éclairage, de la ventilation et des vues de la pièce. Ce correctif, résulte de l'application, à la surface utile de la pièce, d'un coefficient égal à la moyenne des trois coefficients définis respectivement aux articles 14-15 et 16 ci-après.

Le produit de la surface utile d'une pièce, par le coefficient qui lui est applicable, est dénommé ci-après « surface corrigée de la pièce ».

Pour les annexes, la surface corrigée est égale à la surface utile.

**Article 14. - Coefficient d'éclairage**

Le coefficient d'éclairage n'est applicable qu'aux pièces principales, aux cuisines, salles de bains, salles d'eau, cabinets de toilette et entrées. Il peut varier par palier, entre 1 et 0,6 :

a) le coefficient 1 s'applique à une pièce claire ;

b) le coefficient 0,9 s'applique à une pièce qui, en raison de sa profondeur, de la disposition des baies ou de toutes autres causes, n'est pas claire, sur plus de la moitié de sa surface ou est sombre, pendant une notable partie de la journée ;

c) le coefficient 0,7 s'applique à une pièce sombre nécessitant un usage de la lumière artificielle pendant une partie de la journée ;

d) le coefficient 0,6 s'applique à une pièce sombre nécessitant un usage abnormal de la lumière artificielle.

**Article 15. - Coefficient de ventilation**

La ventilation d'une pièce s'apprécie en fonction de la possibilité qu'ont les vents d'hivernage, soufflant du secteur Ouest, de la traverser.

Le coefficient de ventilation n'est applicable qu'aux pièces principales, aux cuisines, aux salles de bains, salles d'eau, et aux cabinets de toilette. Il peut varier par palier entre 1,3 et 0,8 :

a) le coefficient 1,3 s'applique à une pièce exceptionnellement bien ventilée en hivernage ;

b) le coefficient 1,2 s'applique à une pièce très bien ventilée en hivernage ;

c) le coefficient 1,1 s'applique à une pièce bien ventilée ;

d) le coefficient 1 s'applique à une pièce correctement ventilée en hivernage ;

e) le coefficient 0,9 s'applique à une pièce insuffisamment ventilée en hivernage ;

f) le coefficient 0,8 s'applique à une pièce mal ventilée en hivernage.

**Article 16. - Coefficient de vues**

Le coefficient de vues, applicable aux pièces principales, peut varier par palier entre 1,1 et 0,8 :

a) le coefficient 1,1 s'applique à une pièce ayant une vue dégagée sur un parc ou un panorama remarquable, inhabituel dans la commune ou l'agglomération pour les locaux de type considéré ;

b) le coefficient 1 s'applique à une pièce ayant une vue sur une large rue, une vaste cour ou un espace de verdure et ayant, au moins, 10 mètres, sans vis-à-vis ;

c) le coefficient 0,9 s'applique à une pièce ayant une vue sur une rue, une cour ou un espace de verdure et ayant, moins de 10 mètres, mais plus de 6 mètres, sans vis-à-vis ;

d) le coefficient 0,8 s'applique à une pièce ayant une vue sur une cour étroite ou un passage de moins de 6 mètres de largeur ;

Toutefois, ce coefficient de vues peut être porté jusqu'à 1,3, lorsque la vue de la pièce constitue un élément de plus-value incontestable pour le local d'habitation.

**Article 17. - Correctif d'ensemble**

La surface corrigée des pièces et annexes est affectée d'un correctif d'ensemble tenant compte, d'une part, de leur vétusté et de leur état d'entretien, d'autre part, de leur emplacement dans l'agglomération et des sujétions de voisinage.

Il est ensuite, fait application d'un abattement pour ancienneté calculé à raison de 0,05 par année d'ancienneté, à compter de la 5e année suivant la réception provisoire de l'immeuble sans que le taux, dudit abattement, puisse dépasser 0,5.

Le correctif d'ensemble est obtenu en appliquant tout d'abord à cette surface, un coefficient d'entretien et de vétusté, défini à l'article 18, puis un coefficient de voisinage à l'article 19.

**Article 18. - Entretien et vétusté**

Pour l'application de l'article 9 du décret n° 77-52 du 23 juin 1977, le correctif tient compte de l'état d'entretien et, s'il y a lieu, de la vétusté du bien, est déterminé dans les conditions suivantes :

a) le coefficient 1 s'applique à une construction ou à des aménagements ne présentant aucune trace de vétusté et ayant conservé, quelle que soit l'époque de leur réalisation, toute leurs qualités initiales en ce qui concerne l'utilisation et l'aspect ;

b) le coefficient 0,9 s'applique à une construction ou à des aménagements dont l'état d'entretien assure, de façon permanente, des conditions satisfaisantes d'utilisation et d'aspect, la réparation des défauts, dûs à la vétusté, étant effectuée avec soin et régulièrement, de telle manière qu'ils n'occasionnent aucune gêne et restent peu apparents ;

c) le coefficient 0,8 s'applique à une construction ou à des aménagements présentant des défauts permanents, mais l'entretien est néanmoins assuré régulièrement. Ces défauts ne compromettent pas les conditions d'utilisation mais augmentent les difficultés d'entretien pour l'occupant et réduisent l'agrément des locaux (par exemple : jeu de portes et fenêtres, planchers ou carrelages dénivelés, plafonds, murs et cloisons dénivelés...)

*d)* le coefficient 0,7 s'applique à une construction ou à des aménagements, présentant les mêmes caractéristiques que les précédents, mais qui n'ont subi que des réparations insuffisantes. Au cas de réparations insuffisantes, il est fait application du coefficient 0,6 :

*e)* le coefficient 0,5 s'applique à une construction ou à des aménagements, vétustes ou non, dont l'entretien est négligé au point de compromettre certaines des conditions essentielles d'utilisation (par exemple : étanchéité, fermures mal assurées, sols, plafonds, cloisons gauchis ou dégradés, marches d'escaliers usées et branlantes...). Il est nécessaire, toutefois, que ces dégradations apparaissent comme étant le fait de la vétusté et de l'absence complète d'entretien et lesquelles ne soient pas imputables aux locataires ou occupants ;

*f)* les coefficients 0,4 et 0,3 s'appliquent à une construction ou à des aménagements présentant des conditions particulièrement défectueuses d'utilisation. Le choix entre l'un de ces deux coefficients est effectué en fonction de l'état des constructions ou aménagements.

#### Article 19. - Voisinage

Le coefficient destiné à tenir compte de l'emplacement du local dans l'agglomération et des sujétions de voisinage peut varier par palier entre 1,1 et 0,8.

*a)* Le coefficient 1,1 s'applique à un local situé sur un emplacement offrant des avantages notoires sans inconveniant appréciable ;

*b)* Le coefficient 1 s'applique à un local dont l'emplacement ou le voisinage n'offre ni inconveniant ni avantage notoire ou dont les uns et les autres se compensent ;

*c)* Le coefficient 0,9 s'applique à un local dont l'emplacement, ou le voisinage, présente des inconvenients permanents, sans avantages compensateurs ;

*d)* Le coefficient 0,8 s'applique à un local dont l'emplacement, ou le voisinage, présente des dangers ou des causes notoires d'incommodité ou d'insalubrité :

Pour la détermination des avantages liés à l'emplacement d'un local, on tient compte, notamment, de l'agrément du voisinage, du caractère résidentiel de l'agglomération, ou de la zone où est situé le local, des moyens de transport en commun.

Pour la détermination des inconvenients liés à l'emplacement d'un local et aux sujétions de voisinage, on tient compte, notamment, de la proximité d'établissements industriels et commerciaux ou de dépôts entraînant une gêne pour le voisinage par l'émission de bruits, fumées, poussières ou odeurs désagréables ; de l'éloignement de moyens de transport en commun, de l'incommodité des accès au local, du bruit et des trépidations dus à la circulation.

#### Article 20. - Surface corrigée du local.

A la surface obtenue, par application à la surface corrigée de pièces annexes du correctif d'ensemble tenant compte de la vétusté et de l'état d'entretien de celles-ci ainsi que de leur emplacement et des sujétions de voisinage, est ajoutée la surface totale représentative des éléments d'équipements fournis par le propriétaire et définie ci-après, établie elle-même en tenant compte du correctif d'entretien et de vétusté calculé comme il est dit à l'article 18.

La surface ainsi obtenue est multipliée successivement par :

*a)* Éventuellement, un coefficient de réduction pour manque d'ascenseur ;

*b)* Éventuellement, un coefficient de majoration pour distribution d'eau permanente.

Le chiffre en résultant est arrondi à l'unité la plus proche, la demie unité étant arrondie à l'unité inférieure. Il est dénommé surface corrigée du local et est retenu pour l'application de la valeur au mètre carré fixée pour chaque catégorie de local autre qu'une dépendance, à l'annexe II au présent décret.

#### Article 21. - Eléments d'équipement.

La surface représentative des éléments d'équipement du local fournis par le propriétaire, en état de fonctionnement normal, est déterminée conformément au tableau ci-après :

##### I. - Réservoir d'eau en mètres carrés :

###### *a)* Habitations individuelles :

- réservoirs d'une capacité totale supérieure à 10 mètres cubes ..... 0,25

###### *b)* Immeubles collectifs

- réservoirs d'une capacité totale supérieure à 10 mètres cubes par logements ..... 0,25

pour chaque logement alimenté.

##### II. - Poste d'eau froide et de vidange et appareil sanitaire :

*a)* Local situé dans un immeuble collectif ne comportant pas de poste intérieur mais disposant :

- d'un poste de vidange commun ..... 0,25

- d'un poste d'eau commun ..... 0,25

*b)* Local comportant un ou plusieurs postes privés

1° Pour le poste unique ou le premier poste dans le local :

- vidange ..... 2

- eau ..... 1,50

- eau avec vidange ..... 3,50

2° Pour chaque poste supplémentaire dans le local

- vidange ..... 0,25

- eau ..... 0,25

- eau avec vidange ..... 0,50

c) Supplément pour appareils sanitaires :

- baignoire sans douche attenante ..... 0,5

- baignoire avec douche attenante ..... 2

(ne compte que pour un seul poste d'eau)

- douche séparée avec receveur ..... 1

- douche séparée sans receveur ..... 0,5

- bac à laver ..... 1

- lavabo, bidet et autres appareils sanitaires y compris, évier ... ..... 1

### III. - Poste d'eau chaude :

a) Pour le premier poste dans le local y compris le premier appareil chauffe-eau de 50 litres minimum de capacité ou d'un régime instantané équivalent, adapté au local d'habitation et alimentant baignoires, lavabos, baies à laver, machines à laver ou éviers.....3,75

b) Pour un poste supplémentaire dans le local : ....0,5

c) Par appareil chauffe-eau en sus du premier ou pour tout autre appareil chauffe-eau ailleurs que sur baignoire, lavabo, bac à laver, machine à laver, évier.....1

### IV. - W.C. :

a) W.C. communs dans le cas d'un local situé dans un immeuble collectif..0,50

b) W.C. particulier au local :

1° le premier :

- avec effet d'eau ..... 2

- sans effet d'eau ..... 0,5

2° W.C. en sus du premier sous réserve qu'ils aient un effet d'eau..... 1

### V. - Electricité.

a) Existence dans le local d'une installation électrique permettant un éclairage normal.....1,50

b) Existence dans le local d'une installation électrique permettant, outre l'éclairage normal, l'utilisation d'appareils thermiques (cuisinières, réfrigérateurs climatiseurs).....2,50

c) Existence dans le local de brasseurs d'air de plafond, par appareil .....2

d) Existence dans le local d'une installation de climatisation :

1° par appareil climatiseur ..... 2

2° par pièce principale ou secondaire climatisée au cas de climatisation générale.....3

e) Existence dans le local d'une armoire frigorifique.....2

f) Existence dans le local d'une machine à laver ..... 2

g) Existence dans le local d'une antenne de télévision..... 1

### VI. Gaz :

Existence dans le local d'une installation distributrice de gaz ..... 2

### VII. - Vide-ordures :

Existence d'une installation de vide-ordures, particulière au local .....2,50

### VIII. - Monte-charge :

Existence d'une installation de monte-charge desservant le local .....2,50

### IX. - Kit Cuisine :

Existence d'un kit cuisine .....25,0

### X. - chauffe eau solaire :

Existence d'un chauffe-eau solaire .....5,0

XI. - Toutes parties du local et notamment placards et penderies de moins de 1,90 mètre de hauteur sous plafond, par mètre carré.....0,30

Lorsque les installations d'équipement précitées ont été effectuées à frais communs entre le bailleur et le preneur, les équivalences du tableau ci-dessus sont réduites, proportionnellement, à la participation de chacun.

### Article 22. - Des correctifs applicables aux dépendances

Chaque dépendance est affectée d'un coefficient tenant compte de son éclairement et de sa ventilation : ce correctif résulte de l'application à la surface réelle de la dépendance, déterminée comme il est dit à l'article 12, d'un coefficient égal à la moyenne des deux coefficients définis respectivement aux articles 14 et 15.

Ce produit est affecté :

a) d'un coefficient tenant compte de la vétusté et de l'état de l'entretien de la dépendance qui est calculé comme il est dit à article 18 :

b) d'un coefficient d'ancienneté calculé comme il est dit à l'article 17.

Au résultat est ajoutée la surface totale représentative des éléments d'équipement fournis par le propriétaire et en état de fonctionnement normal définie à l'article 21.

La surface ainsi obtenu est multipliée :

a) éventuellement, par un coefficient de réduction pour manque d'ascenseur :

b) éventuellement, par un coefficient de majoration pour distribution d'eau permanente.

Le chiffre en résultant est arrondi à l'unité la plus proche, la demi unité étant arrondie à l'unité inférieure. Il est dénommée surface corrigée de la dépendance et est retenu pour l'application de la valeur au mètre carré fixée pour chaque catégorie de dépendance à l'annexe II au présent décret.

#### *Article 23. - III. Des correctifs applicables aux cours aménagées.*

La surface réelle des cours aménagées est déterminée dans les conditions habituelles. Elle comprend celle des installations propres à la cour qui s'y trouvent implantées et ne constituent pas des dépendances. Mais elle ne comprend pas la superficie des dépendances.

Cette surface réelle est affectée d'un correctif tenant compte de la vétusté et de l'état d'entretien de la cour qui est calculé comme il est dit à l'article 18.

Le chiffre en résultant, majoré de la surface, représentative des éléments d'équipement fournis par le propriétaire et en état de fonctionnement normal, calculée comme il est dit à l'article 21, est arrondie à l'unité la plus proche, la demi unité étant arrondie à l'unité inférieure. Il est dénommé surface corrigée de la cour et est retenu pour l'application de la valeur au mètre carré fixée pour chaque catégorie de cour à l'annexe II au présent décret.

#### *Article 24. - IV. Des correctifs applicables aux clôtures*

Les clôtures sont décomptées d'après leur métrage linéaire. Ce métrage est affecté d'un correctif tenant compte de la vétusté et de l'état d'entretien de la clôture qui est calculé comme il est dit à l'article 18.

Le chiffre en résultant est arrondi à l'unité la plus proche, la demi-unité, arrondie à l'unité inférieure. Il est retenu pour l'application de la valeur au mètre carré fixée pour chaque catégorie de clôture à l'annexe II au présent décret.

#### *Article 25. - V. Des correctifs applicables aux aménagements particuliers.*

La valeur des aménagements particuliers, établie conformément aux dispositions de l'article 1 dernier alinéa, est affectée du correctif tenant compte de leur vétusté et de leur état d'entretien défini à l'article 18.

### TITRE III

#### *DISPOSITIONS DIVERSES.*

#### *Article 26. - Absence d'ascenseur.*

Lorsque le local proprement dit ou la dépendance, n'est pas desservi par un ascenseur, le correctif à appliquer conformément au 2e alinéa a) de l'article 20 et au 4e alinéa a) de l'article 22 est de :

- 0,95 pour un local situé au 4e étage ;
- 0,90 pour un local situé au 5e étage ;
- 0,85 pour un local situé au 6e étage et au-dessus, entresol étant compté comme un étage.

#### *Article 27. - Distribution d'eau permanente.*

Lorsque le local proprement dit ou la dépendance bénéficie d'une distribution d'eau permanente conforme aux règles de l'art, le correctif à appliquer dans les conditions définies au 2e alinéa b) de l'article 21 et au 4e alinéa b) de l'article 22 est de 1,05.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de distribution d'eau permanente normale par les réseaux de distribution d'eau. Ainsi la présence d'une bâche à eau et de réservoir alimenté par le réseau de distribution d'eau de la ville ne constitue pas une distribution d'eau permanente.

#### *Article 28. - Immeubles collectifs, réparation proportionnelle.*

Pour l'application de l'article 11 du décret n°77-527 du 23 juin 1977, la valeur du terrain et des clôtures ainsi que celle des cours aménagées et des aménagements particuliers et d'une manière général de toutes les installations affectées à l'usage commun, est répartie au prorata de la surface corrigée des éléments du local occupé privativement par rapport à la surface corrigée globale des différents éléments composant l'immeuble collectif.

**Article 29.**

Le modèle type de décompte de loyer est fixé par l'annexe III du Décret 81-683 du 7 Juillet 1981.

**Article 30.**

Le Garde des sceaux, Ministre de la Justice, le ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministre du Commerce, de l'Entreprenariat et du Secteur informel, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel*.

Fait à Dakar, le 5 février 2014

Macky SALL.

Par le Président de la République :

*Le Premier Ministre,*

Aminata TOURE

**ANNEXE I**

Classification en catégorie des divers éléments composant les locaux à usage d'habitation.

**I. - LOCAUX D'HABITATION PROPREMENT DITS ET DEPENDANCES****1) HABITATION DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS****Catégorie A :**

Locaux construits conformément aux règles de l'art, ayant un caractère de très grand confort, situés dans des conditions parfaites d'habitabilité et qui présente les caractéristiques générales suivantes :

a) Construction de très bonne qualité et soignée avec :

- Carrelage en marbre ou granite ;
- Menuiserie en aluminium ou en bois noble ;
- Appareils sanitaires de haut de gamme

b) Large conception des accès, vestibules et escaliers communs :

c) Existence d'un ou de plusieurs ascenseurs à partir de 4 étages y compris l'entresol ;

d) Existence d'escaliers de service ;

e) Existence de vide ordure pour chaque logement ;

f) Existence de monte charge ;

g) Existence de groupe électrogène etc.

h) Large conception des entrées des pièces de réception, pièces secondaires, annexes et dépendances ;

i) Parking intérieur couvert ou non ;

j) Existence d'au moins deux pièces de réception ;

k) Un minimum de deux salles de bains et au moins deux salles d'eau ;

l) Couloirs et dégagements intérieurs classés comme pièces secondaires ;

m) Installation et équipement modernes d'excellente qualité assurant un très grand confort ;

**Catégorie B :**

Locaux situés dans des conditions parfaites d'habitabilité et qui présentent les caractéristiques suivantes :

a) Construction de bonne qualité et soignée avec :

- Carrelage en marbre, granite ou grès poli et grès cérame de 1er choix ;

- Menuiserie en aluminium ou en bois noble ;

- Appareils sanitaires de gamme moyenne ;

b) Large conception des accès, vestibules et escaliers communs ;

c) Existence possible d'ascenseur à partir de 4 étages y compris l'entresol ;

d) Absence possible d'escalier de service à condition que l'escalier unique soit traité comme escalier de maître (largeur, et qualité des matériaux) ;

e) Existence de vide ordure pour les immeubles à étage ;

f) Absence de monte charge ;

g) Absence de parking ;

h) Existence d'une salle de bains et d'au moins deux salles d'eau ;

i) Couloirs et dégagements intérieurs classés comme pièces secondaires ;

j) Les couloirs desservant les portes principales d'appartement ne passent pas devant les fenêtres des pièces d'habitation ;

k) Installation et équipement modernes d'excellente qualité assurant un grand confort ;

**Catégorie C :**

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité courante et de mise en œuvre conforme aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

*a) Construction en dur avec :*

- Carrelage en grès cérame et grès poli et grès émaillé de bonne qualité ;

- Menuiserie en bois fraké ou similaire ;

- Appareils sanitaires de qualité ordinaire ;

*b) Absence d'ascenseur à partir de 4 étages y compris l'entresol :*

- c) Absence d'escalier de service ;*

- d) Absence de vide ordure;*

- e) Absence de monte charge ;*

- f) Absence de parking ;*

*g) Absence de salle de bain et Existence d'au moins 1 salle d'eau ;*

*h) Couloirs et dégagements intérieurs classés comme annexes :*

*i) Les appartements donnent sur des paliers ou couloirs parfois communs à plus de deux logements, sans toutefois que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement, des cuisines :*

Installation et équipement modernes d'excellente qualité assurant un grand confort :

**Catégorie D :**

Locaux situés dans des constructions de bonne qualité et de mise en œuvre conformes aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

*a) Construction en dur avec :*

- Carrelage en grès cérame et grès émaillé de premier choix ;

- Menuiserie en bois noble et bois fraké ;

- Appareils sanitaires de qualité ordinaire ;

*b) Absence d'ascenseur :*

*c) Absence d'escaliers de service :*

*d) Absence de vide ordure :*

*e) Absence de monte charge :*

*f) Absence de parking :*

*g) Existence d'une salle de bains :*

*h) Existence d'une pièce de réception :*

*i) Couloirs et dégagements intérieurs classés comme annexes :*

*j) Les appartements donnent sur des paliers ou couloirs, parfois communs à plus de deux logements, sans, toutefois, que ces paliers ou couloirs donnent accès à d'autres ouvertures que les portes principales d'appartement ou éventuellement, des cuisines :*

**Catégorie E :**

Locaux situés dans des constructions de qualité ordinaire et de mise en œuvre conformes aux règles de l'art et répondant aux caractéristiques générales suivantes :

*a) Construction en dur avec :*

- Carrelage en grès émaillé ou grès cérame de deuxième choix ;

- Menuiserie en bois fraké ou similaire et bois iso plane;

- Appareils sanitaires de qualité ordinaire;

*b) Absence d'ascenseur :*

*c) Absence d'escalier de service :*

*d) Absence de vide ordure :*

*e) Absence de monte charge :*

*f) Absence de parking :*

*g) Existence ou non de pièce de réception :*

*h) Existence d'une salle d'eau commune pour l'appartement:*

*i) Couloirs et dégagements intérieurs classés comme annexes:*

Les ouvertures des pièces d'habitation donnent sur des paliers ou couloirs parfois communs à plus de deux logements :

**Catégorie F**

Construction souvent de qualité médiocre, certains vices ou défauts de construction (humidité, isolation, thermique et phonique médiocre) et présentant les caractéristiques suivantes :

- Construction en dur ;

- Sol carrelé ou non ;

- couverture tuile en tôle galvanisée ; ou fibrociment

- Menuiserie en bois fraké et bois iso plane

**Catégorie G :**

Constructions de type baraque édifiée avec de bons matériaux avec une couverture en tuile ou fibrociment ou tôle galvanisée

Sol carrelé ou non :

## 2) HABITATIONS DANS DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

### 1<sup>ère</sup> Catégorie :

Habitation de conception moderne possédant de larges pièces de réception, des installations et équipements modernes de très bonne qualité, particulièrement soignés.

a) Construction présentant les caractéristiques suivantes :

- Carrelage en marbre ou granite, grès poli de 1<sup>er</sup> choix :

- Menuiserie en aluminium ou en bois noble ;

- Appareils sanitaires de haut de gamme

- b) Existence de dépendances isolées :

- c) Existence de garage :

- d) Existence de jardin :

- e) Existence d'au moins 3 salles de bain :

- f) Existence d'au moins trois pièces de réception :

g) Couloirs et dégagements classés comme pièces secondaires :

### 2<sup>ème</sup> Catégorie :

Habitation de très bonne qualité mais de conception plus simple ou plus ancienne que la 1<sup>ère</sup> catégorie, possédant néanmoins, un grand confort.

a) Construction présentant les caractéristiques suivantes :

- Carrelage en marbre, granite ou grès poli et grès cérame de 1<sup>er</sup> choix :

- Menuiserie en fer forgé, aluminium ou en bois noble :

- Appareils sanitaires de haut de gamme

- b) Absence possible de dépendances isolées :

- c) Existence de garage :

- d) Existence de jardin :

- e) Existence d'au moins 2 salles de bains :

- f) Existence d'au moins 2 pièces de réception :

Couloirs et dégagements classés comme pièces secondaires :

### 3<sup>ème</sup> Catégorie :

Habitation confortable de surface plus réduite que la deuxième catégorie, possédant tout le confort moderne, construit en très bons matériaux.

a) Construction présentant les caractéristiques suivantes :

- Carrelage en grès cérame, grès poli de 1<sup>er</sup> choix :

- Menuiserie en bois noble et bois fraké :

- Appareils sanitaires de gamme moyenne :

- b) Absence possible de dépendances isolées :

- c) Existence de garage :

- d) Existence ou non de jardin :

- e) Existence d'au moins une salle de bain :

- f) Existence d'une pièce de réception :

### 4<sup>ème</sup> Catégorie :

Villa exécutée en très bons matériaux et possédant un bon confort, villa éventuellement jumelée.

a) Construction en dur avec :

- Carrelage en grès cérame et grès émaillé de premier choix :

- Menuiserie en bois noble et bois fraké :

- Appareils sanitaires de qualité ordinaire ;

- b) Absence possible de dépendances isolées :

- c) Existence de garage couvert ou non :

- d) Absence de jardin :

- e) Existence d'une salle de bains :

- f) Existence d'une pièce de réception :

### 5<sup>ème</sup> Catégorie :

Villas de type économique, modernes, construites en bons matériaux, avec le confort moderne ordinaire.

a) Construction en dur avec :

- Carrelage en grès émaillé ou grès cérame de deuxième choix ou carreaux cassés :

- Menuiserie en bois noble et bois fraké :

- Appareils sanitaires de gamme ordinaire :

- b) Existence ou non de garage :

- c) Existence ou non de salle de bains mais, existence de salle d'eau :

- d) Existence ou non de pièce de réception :

- e) Dimensions exigües des pièces :

### 6<sup>ème</sup> Catégorie :

Habitations individuelles construites avec des matériaux de qualité inférieure, d'une mise en œuvre défective, présentant certains vices de construction, sans communs ni confort : conditions d'habitabilité médiocre ou mauvaise.

- Construction en dur :

- Couverture en fibrociment, tôle galvanisée ou tuile :

- Sol carrelé ou non :

- Menuiserie en bois fraké ou iso plane :

### 7<sup>ème</sup> Catégorie :

Construction individuelle de type baraque en bois, édifiée en matériaux de bonne qualité avec une couverture en tuile ou fibrociment ou tôle galvanisée, avec un sol carrelé ou non. »

---

RUFISQUE - Imprimerie nationale DL n° 6720

---