

Côte d'Ivoire

Code de la Construction et de l'Habitat

Loi n°2019-576 du 26 juin 2019

[NB - Loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat (JO 2019-61)]

Livre préliminaire - Dispositions générales

Titre 1 - Objet et champ d'application

Art.1.- La présente loi institue le « Code de la Construction et de l'Habitat » en Côte d'Ivoire.

Art.2.- Le « Code de la Construction et de l'Habitat » a pour objet de régir toutes les activités en matière de construction et d'habitat et de logement sur l'étendue du territoire de la République de Côte d'Ivoire.

Titre 2 - Définitions

Art.3.- Au sens de la présente loi, on entend par :

- adjudicataire, la personne bénéficiaire du marché attribué ;
- antépénultième, qui précède l'avant dernier ;
- bail à usage d'habitation ou bail, le contrat qui consiste à mettre en location un immeuble ou un local servant d'habitation ;
- bail à construction, contrat par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ;
- bailleur ; la personne physique ou morale, propriétaire d'un immeuble ou local à usage d'habitation, ou la personne physique ou morale dûment mandatée par elle, qui décide de le donner à bail ;
- capacité, la capacité désigne le nombre de personnes que peut abriter à un instant t, un établissement abritant du public. Dans le cadre de ce Code, les capacités ont été

alignées sur la nomenclature du Groupement des Sapeurs-Pompiers militaires de Côte d'Ivoire.

- caution hypothécaire, personne physique ou morale qui apporte un ou plusieurs bien(s) immobilier(s) en garantie d'un prêt contracté par une autre personne ;
- certificat de conformité, le document délivré par la même autorité administrative attestant la conformité des travaux réalisés, au projet ayant fait l'objet du permis délivré ;
- cession de bail à usage d'habitation, le contrat par lequel un locataire transmet, avec l'autorisation du bailleur, son bail à usage d'habitation à une autre personne appelée cessionnaire, qui devient le nouveau locataire ;
- coefficient d'occupation du sol, le rapport permettant de mesurer la densité de l'occupation du sol en urbanisme ;
- co-indivisaire, le propriétaire d'un bien indivis ;
- colocation, le contrat par lequel deux ou plusieurs personnes prennent en location un même immeuble ou local à usage d'habitation appartenant au bailleur et sont, de par cette convention, liées solidairement envers lui ;
- construction, l'édification de bâtiment qui sert d'habitation ou A l'exercice d'activités économiques, professionnelles ou artisanales
- constructeur de l'ouvrage, tout architecte, ingénieur, entrepreneur, promoteur, technicien lié au maître de l'ouvrage, par un contrat de louage d'ouvrage ou lié par un cahier des charges déclaré conforme par les services compétents du ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme. Toute personne physique ou morale qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.
- Contrat de bail à usage d'habitation, le contrat par lequel, le bailleur s'oblige à faire jouir le locataire d'un immeuble ou local à usage d'habitation pendant un certain temps et moyennant un loyer que celui-ci s'oblige à lui payer ;
- contrat de réservation, le contrat qui engage un promoteur immobilier à réserver à un futur acquéreur un logement dans son programme à construire ou en construction ;
- dépôt de garantie, la somme d'argent demandée par le propriétaire au locataire à la signature du contrat de bail, sachant que le propriétaire conserve cette somme pendant toute la durée de la location ;
- diagnostic technique immobilier ; le diagnostic technique immobilier est le contrôle d'un local à usage d'habitation, réalisé par un service habilité, destiné à établir un bilan de l'état sanitaire du bien en vue de la préservation de la santé de ses occupants ;
- droit de préemption, le droit reconnu d'acquérir en cas d'aliénation, la propriété d'un ou de plusieurs immeubles, ou l'acquisition de droits réels immobiliers, par préférence à tout autre acquéreur ;
- facteur de risque, un attribut, une caractéristique, une exposition, un événement, une condition dont la survenue est susceptible d'avoir un impact négatif sur la stabilité du bâtiment et l'intégrité physique des occupants ;
- force majeure, un événement échappant au contrôle des parties, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de leur obligation ;

- gage, un contrat par lequel une personne remet à son créancier un objet mobilier ou une valeur pour assurer l'exécution de ses engagements ;
- garde-corps, ou rambarde, une barrière de protection placée, sur les côtés d'un escalier ouvert ou sur le pourtour d'un palier, d'un balcon, d'une mezzanine ou d'une terrasse afin de protéger d'une chute ;
- hauteur, le niveau du sol le plus haut utilisable par les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie par rapport au plancher bas du dernier niveau accessible. En règle générale, la hauteur entre deux étages varie de trois à quatre mètres ;
- immeuble insalubre, un immeuble dangereux pour la santé des occupants ou pour celle du voisinage du fait de son état ou de ses conditions d'occupation ;
- immeuble menaçant ruine, un immeuble présentant un danger pour la sécurité des occupants, des voisins ou des passants en raison de son état de dégradation avancé ;
- ingénierie, l'ensemble des prestations intellectuelles, scientifiques, technologiques ou techniques, au service d'un donneur d'ordre public ou privé, et nécessaire à l'optimisation des investissements matériels ou immatériels. Ces prestations couvrent toutes les phases de développement de l'investissement depuis les études d'identification et de faisabilité jusqu'à la mise en service, en passant par les études de détail et la supervision de la réalisation ;
- isolation thermique, le matériau qui permet d'empêcher la chaleur ou le froid de s'échapper d'une enceinte close ;
- locataire ou preneur, la personne physique ou morale qui prend en bail un immeuble ou local à usage d'habitation ;
- loueur d'ouvrage, la personne liée avec le maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (architecte, bureau d'études, entrepreneur...) et assujettie à la responsabilité décennale des constructeurs ;
- loyer ; le prix payé mensuellement au bailleur par le locataire ou preneur d'un immeuble ou local à usage d'habitation ;
- maître d'œuvre, la personne physique ou morale désignée par ce terme dans les documents contractuels et chargée par le maître d'ouvrage de diriger l'exécution des travaux. Il veille à la bonne exécution des ouvrages immobiliers. Il a la responsabilité de la livraison des travaux ou ouvrages immobiliers ;
- maître d'ouvrage, la personne physique ou morale désignée par ce terme dans les documents contractuels et pour le compte de qui les travaux ou ouvrages immobiliers sont effectués. Il est le propriétaire de l'ouvrage immobilier ;
- nantissement, la garantie en nature que le débiteur remet à un créancier ;
- pavillon témoin, une unité d'habitation construite dans le but de simuler l'aménagement final d'une maison ou d'un appartement, généralement lors de programmes de construction de lotissements ou d'immeubles d'habitation ;
- permis de construire, le document demandé par le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre, et délivré par l'autorité administrative compétente, autorisant la réalisation de l'ouvrage concerné ;
- permis de démolir, le document délivré par la même autorité administrative autorisant la démolition de tout ou partie d'un ouvrage ;
- permis de modifier, le document délivré par la même autorité administrative autorisant la transformation des parties d'un ouvrage ;

- promoteur immobilier, la personne morale qui réalise des opérations d'aménagement et de construction de bâtiments, notamment de logements au profit d'accédant à la propriété foncière et/ou immobilière ;
- restauration immobilière, l'opération d'aménagement qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur des immeubles et monuments défectueux ;
- réseaux de drainage, les réseaux formés par l'ensemble des cours d'eau (ruisseaux, rivière, éventuellement fleuve) des lacs et de leurs connexions d'un bassin hydrographique donné ;
- risque à la construction et à l'usage, la probabilité ou la possibilité de survenue d'un évènement indésirable ou d'un aléa du fait d'un facteur ou de la combinaison de plusieurs facteurs (facteurs de risques) relatifs à la construction et à l'usage du bâtiment. Le risque est caractérisé par son occurrence et sa criticité ;
- sous-location, le contrat par lequel une personne appelée sous-locataire, convient avec le locataire, après autorisation du bailleur, de prendre en bail tout ou partie d'un immeuble ou local à usage d'habitation ;
- syndic, une personne physique ou morale chargée de la gestion de la copropriété ;
- travaux de ravalement, les travaux de remise à neuf du revêtement d'origine d'une façade sans toucher à la structure de l'édifice.

Titre 3 - Cadre institutionnel

Art.4.- Le Gouvernement élabore et met en œuvre la politique de l'Etat de Côte d'Ivoire en matière de construction et d'habitat.

La politique de l'habitat vise généralement à fournir à chaque citoyen un logement décent à un prix abordable.

Le département ministériel en charge de la construction, de l'habitat et du logement exerce pour le compte de l'Etat, l'ensemble des compétences dévolues à ce dernier dans le cadre du présent Code.

L'accès à un logement décent est un droit fondamental du citoyen garanti par l'Etat.

Art.5.- Le Ministre chargé de la Construction et de l'Habitat présente, tous les deux ans, un rapport sur la situation du logement en Côte d'Ivoire.

Ce rapport est composé :

- de l'évaluation de l'offre et des besoins en matière de logement ;
- des données sur l'évolution des loyers ;
- du bilan sur l'état de mise en œuvre de la politique sociale en matière de logement.

Art.6.- Les structures consultatives ci-après, seront créées par décret dans le domaine de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme :

- le Conseil national de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme (CNCHU) ;
- les Commissions régionales de la Construction de l'Habitat et de l'Urbanisme : (CRCHU).

Ces structures appuient les activités du ministère en charge de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme dans la mise en œuvre de la politique nationale de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Livre 1 - Construction de l'immeuble

Titre 1 - Règles de la construction

Sous-titre 1 - Généralités

Art.7.- Les bâtiments sont implantés conformément au coefficient d'occupation du sol et aux reculs déterminés par les règlements particuliers d'urbanisme de la commune.

Art.8.- En l'absence de règlement particulier d'urbanisme, le règlement général d'urbanisme est appliqué.

Art.9.- La gestion de la construction et du cadre bâti sur l'ensemble du territoire national est basée sur le risque à la construction et à l'usage du bâtiment.

Art.10.- Les bâtiments sont classés selon les risques à la construction et à l'usage, par décret pris en Conseil des Ministres.

Selon la complexité, la classification est la suivante :

- classe A : bâtiments relevant du social dont les plans types sont mis à disposition par le ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme ; ces bâtiments ne nécessitent pas de permis de construire ;
- classe B : bâtiment RDC ou R+I sans sous-sol, dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres ;
- classe C : bâtiment RDC ou R+1 avec un niveau de sous-sol, dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres ;
- classe D : bâtiment RDC ou R+1 sans sous-sol, dont la superficie est supérieure à 600 m² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres ;
- classe E : bâtiment RDC ou R+1 avec un niveau de sous-sol, dont la superficie est supérieure à 600 m² d'emprise du bâtiment, hauteur inférieure ou égale à 8 mètres ;
- classe F : bâtiment R+2 ou R+3 maximum, sans sous-sol, dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m² d'emprise du bâtiment, de hauteur supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 28 mètres ;
- classe G : bâtiment R+2 ou R+3 maximum, sans sous-sol, dont la superficie est supérieure à 600 m² d'emprise du bâtiment, de hauteur supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 28 mètres ;
- classe H : bâtiment de deux niveaux de sous-sol au maximum, tout bâtiment de niveau supérieur ou égal à R+2, dont la hauteur est supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 28 mètres ;

- classe I : bâtiment de plus de deux niveaux de sous-sol, ou tout bâtiment de niveau supérieur ou égal à R+9, ou tout bâtiment de hauteur supérieure à 28 mètres et inférieure ou égale à 200 mètres ;
- classe J : tout bâtiment de hauteur supérieure à 200 mètres ;
- classe K : Etablissements à caractère particulier ;
- classe L : Programmes immobiliers.

Selon l'usage du bâtiment, la classification est la suivante :

- catégorie 1 : administrations, banques, bureaux et archives ;
- catégorie 2 : bâtiments d'habitation ;
- catégorie 3 : commerce ;
- catégorie 4 : enseignement ;
- catégorie 5 : usine et industrie ;
- catégorie 6 : culte et loisir ;
- catégorie 7 : établissement pénitentiaire ;
- catégorie 8 : santé et social ;
- catégorie 9 : résidence temporaire ;
- catégorie 10 : stockage ;
- catégorie 11 : monuments ;
- catégorie 12 : installations militaires et paramilitaires ;
- catégorie 13 : établissements spéciaux ;
- catégorie 14 : programmes immobiliers.

Le dispositif de gestion basée sur le risque à la construction et l'usage du bâtiment est défini par voie réglementaire.

Sous-titre 2 - Autorisations relatives à la construction

Chapitre 1 - Permis de construire

Art.11.- Le permis de construire est délivré sur une zone aménagée ou approuvée.

Toutefois, il peut être délivré sur les parcelles situées en dehors des plans de lotissement approuvés et affectés à des grands projets.

Il est délivré pour une période d'une année par le Ministre chargé de l'Urbanisme qui peut déléguer son pouvoir dans les conditions prévues par décret pris en Conseil des Ministres,

Art.12.- Le permis de construire est exigé pour :

- la construction de tout bâtiment ;
- toute extension d'un bâtiment ;

- les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, d'en modifier la structure, l'aspect extérieur, le volume ou la distribution intérieure ;
- les reprises de gros-œuvres ;
- les clôtures ;
- tout ouvrage ayant un impact sur le paysage urbain.

Art.13.- L'obligation d'obtention préalable du permis de construire s'impose à toute personne physique ou morale.

Art.14.- Les constructions doivent être conformes aux règles et aux normes environnementales d'urbanisme, d'architecture, de construction, d'assainissement et de drainage admises en République de Côte d'Ivoire.

Art.15.- Les infractions aux règles de construction et d'urbanisme sont constatées par les agents assermentés qui prêtent serment devant le tribunal de Première Instance selon la formule d'assermentation suivante :

« Je jure d'accomplir ma mission en toute conscience et honneur avec exactitude et probité. »

Art.16.- Les dossiers de demande de permis de construire sont instruits par le Guichet unique du Permis de Construire suivant une procédure déterminée par décret sur proposition du Ministre chargé de la Construction.

Art.17.- Sont exemptés du permis de construire :

- les logements individuels et familiaux conformes à des plans-types préalablement approuvés par le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme ;
- les travaux de ravalement ;
- l'installation des dispositifs publicitaires ;
- les constructions et travaux couverts par le secret de la défense nationale.

Art.18.- Tout projet de construction doit être dressé par un architecte agréé selon les modalités définies par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Art.19.- Le permis de construire n'est accordé que si les constructions projetées respectent les plans d'urbanisme et d'alignement, les règlements d'urbanisme, les servitudes d'hygiène et de salubrité, de sécurité publique, de caractère architectural, de conservation des sites et, d'une manière générale, les prescriptions imposées par la présente loi et les règlements.

Art.20.- Il peut être sursis à statuer sur une demande de permis de construire pendant une période de deux années au maximum lorsque la construction projetée est incompatible avec des projets d'urbanisme non encore approuvés.

Passé ce délai, la demande est considérée comme approuvée s'il n'en a été donné aucune suite.

Art.21.- L'annulation du permis de construire est soumise aux règles du recours pour excès de pouvoir.

Art.22.- Les constructions et travaux exemptés du permis de construire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable par le maître d'ouvrage auprès de la mairie ou de la sous-préfecture, sauf pour les ouvrages couverts par le secret de la défense nationale. L'exemption ne dispense pas le maître d'ouvrage du respect des règles d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'hygiène.

Art.23.- Le permis de construire est périmé :

- si les travaux ne débutent pas dans le délai d'un an à compter de la date de délivrance ;
- si les travaux sont interrompus pendant au moins deux années consécutives.

Art.24.- Les règles relatives au permis de construire, les modalités de contrôle, de suivi, de réception des travaux et le certificat de conformité sont précisés par décret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Art.25.- En l'absence de toute saisine du tribunal, les constructions édifiées sans permis de construire ou en violation de ses prescriptions peuvent faire l'objet de démolition, à la charge du maître d'ouvrage, par le ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme ou par la structure désignée à cet effet, après notification par l'Administration d'une mise en demeure de démolition.

Art.26.- L'Administration peut procéder de plein droit à la démolition, à la charge du maître d'ouvrage, de toute construction qui s'est poursuivie après notification d'une mise en demeure d'arrêt des travaux ou de démolition ou en violation des prescriptions de mise en conformité.

Art.27.- La responsabilité administrative de l'Etat est engagée en cas de démolition sans motif légitime.

Art.28.- Dans tous les cas où l'Administration a pris en charge les frais de la démolition dans les cas prévus aux articles 25 et 26 ci-dessus et lorsque le redevable ne s'est pas acquitté des amendes administratives prévues aux articles 523 et 524 ci-dessous, le ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme peut saisir le juge des référés pour obtenir sa condamnation, par décision exécutoire à s'acquitter desdits montants, sous astreinte comminatoire.

Chapitre 2 - Permis de modifier

Art.29.- Le permis de modifier délivré par les services compétents de l'Urbanisme et de l'Habitat est exigé pour les travaux à exécuter sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou volumétrique.

Cette obligation s'impose à tous les maîtres d'ouvrage au sens du présent Code qu'ils soient de droit public ou privé.

Chapitre 3 - Permis de démolir

Art.30.- Quiconque désire démolir en totalité ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable obtenir un permis de démolir des services compétents de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Cette obligation s'impose à tous les maîtres d'ouvrage au sens du présent Code qu'ils soient de droit public ou privé.

Sous-titre 3 - Contrôle des constructions

Art.31.- La politique et les objectifs en matière de police de la construction sont mis en œuvre par le Ministre de tutelle.

Art.32.- Le Ministre de tutelle s'appuie sur une plateforme chargée du contrôle et de l'investigation, dans le cadre d'une synergie d'actions avec les collectivités décentralisées.

Les modalités de création, d'organisation et de fonctionnement de cette plateforme sont précisées par décret.

Art.33.- Le contrôle des constructions, après l'obtention du permis de construire, est effectué, par les ingénieurs-conseils, ci-après dénommés « le contrôleur des constructions ».

Le contrôleur des constructions est commis par le maître d'ouvrage.

Art.34.- Le contrôleur des constructions exerce son rôle suivant les phases de déroulement de l'opération. Pour ce faire, il a l'obligation de produire des rapports détaillés, datés, signés et revêtus de son sceau. Ce rapport matérialise la validation ou non des travaux de construction.

A ce titre,

- il valide les plans d'exécution des constructeurs et suit leur mise en œuvre ;
- il valide l'implantation conformément aux prescriptions d'urbanisme ;
- il réceptionne les profondeurs et les fonds de fouilles conformément aux prescriptions géotechniques ;
- il valide les dosages des bétons à mettre en œuvre ;
- il réceptionne les coffrages et les ferraillements mis en œuvre conformément aux plans d'exécution ;
- il s'assure de la qualité des matériaux utilisés et veille au respect des normes ;

- il s'assure que chacun des constructeurs effectue de manière satisfaisante les vérifications techniques lui incombant.

A la fin du chantier, il délivre une attestation de bonne exécution des travaux complétant les conditions d'obtention du certificat de conformité.

Art.35.- Le contrôleur des constructions est tenu de faire des rapports périodiques aux services compétents du ministère en charge de la Construction.

Art.36.- Le maître d'ouvrage doit se conformer aux recommandations du contrôleur des constructions. Ce dernier peut faire arrêter le chantier si le maître d'ouvrage refuse de se conformer aux prescriptions qui visent à garantir la stabilité du bâtiment.

Art.37.- Le contrôleur des constructions est responsable des malfaçons et incidents dus au mauvais contrôle de la réalisation des travaux. Toutefois, le maître d'ouvrage demeure le responsable de la stabilité du bâtiment.

Art.38.- Le contrôleur des constructions lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage engage sa responsabilité dans les conditions définies au sous-titre 3, titre IV du présent livre.

Art.39.- L'activité de contrôleur des constructions est incompatible avec l'exercice de toute activité de conception, d'exécution ou d'expertise d'un ouvrage sur le même projet.

Art.40.- Dans le cadre d'une même opération de bâtiment ou de génie civil, une personne physique ne peut pas être chargée du contrôle technique lorsqu'elle exerce également, en son nom propre ou au nom de l'organisme qui l'emploie, la fonction de coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé.

Art.41.- Le coût total des honoraires du contrôleur des constructions est déterminé par voie réglementaire.

Sous-titre 4 - Coordination sécurité et protection de la santé sur les chantiers

Chapitre 1 - Principes de prévention

Art.42.- Afin d'assurer la sécurité et de protéger la santé des personnes qui interviennent sur un chantier de bâtiment ou de génie civil dans le cadre d'un marché privé, le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et le coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé mentionné à l'article 49 ci-dessous mettent en œuvre, pendant la phase de conception, d'étude et d'élaboration du projet et pendant la réalisation de l'ouvrage, les principes généraux de prévention suivants :

- tenir compte de l'état d'évolution de la technique ;
- identifier, analyser, évaluer l'occurrence et l'impact du risque ;
- proposer des réponses aux risques ;

- remplacer ce qui est dangereux par ce qui n'est pas dangereux ou par ce qui est moins dangereux ;
- planifier la prévention en y intégrant, dans un ensemble cohérent, la technique, l'organisation du travail, les conditions de travail, les relations sociales et l'influence des facteurs ambiants, notamment les risques liés au harcèlement moral et au harcèlement sexuel ainsi que ceux liés aux agissements sexistes ;
- prendre des mesures de protection collective en leur donnant la priorité sur les mesures de protection individuelle.

Ces principes sont pris en compte notamment lors des choix architecturaux et techniques ainsi que dans l'organisation des opérations de chantier, en vue :

- de permettre la planification de l'exécution des différents travaux ou phases de travail se déroulant simultanément ou successivement ;
- de prévoir la durée de ces phases ;
- de faciliter les interventions ultérieures sur l'ouvrage.

Art.43.- Pour les opérations de bâtiment ou de génie civil entreprises par les communes ou groupements de communes de moins de 5.000 habitants, le maître d'œuvre peut se voir confier, sur délégation du maître d'ouvrage, l'application des principes généraux de prévention prévus au premier alinéa de l'article 42 ci-dessus ainsi que les règles de coordination prévues aux articles article 45 et suivants.

Art.44.- Lorsque, sur un même site, plusieurs opérations de bâtiment ou de génie civil doivent être conduites dans le même temps par plusieurs maîtres d'ouvrage, ceux-ci se concertent afin de prévenir les risques résultant de l'interférence de ces interventions.

Chapitre 2 - Coordination lors des opérations de bâtiment et de génie civil

Art.45.- Il est établi une coordination lors des opérations de bâtiments et de génie civil dans les conditions définies aux sections ci-après.

Section 1 - Déclaration préalable

Art.46.- Lorsque la durée ou le volume prévus des travaux d'une opération de bâtiment ou de génie civil excède certains seuils déterminés par décret, le maître d'ouvrage adresse avant le début des travaux une déclaration préalable à l'autorité administrative compétente en matière de prévention des risques professionnels.

Le texte de cette déclaration, dont le contenu est précisé par arrêté ministériel, est affiché sur le chantier.

Section 2 - Mission du coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé

Art.47.- Une coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs est organisée pour tout chantier de bâtiment ou de génie civil où sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises, entreprises sous-traitantes incluses, afin de prévenir les risques résultant de leurs interventions simultanées ou successives et de prévoir, lorsqu'elle s'impose, l'utilisation des moyens communs tels que les infrastructures, les moyens logistiques et les protections collectives.

Art.48.- La coordination en matière de sécurité et de santé est organisée tant au cours de la conception, de l'étude et de l'élaboration du projet qu'au cours de la réalisation de l'ouvrage.

Art.49.- Le maître d'ouvrage désigne un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé pour chacune des deux phases de conception et de réalisation ou pour l'ensemble de celles-ci.

Art.50.- Lorsque le maître d'ouvrage désigne, pour la phase de réalisation de l'ouvrage, un coordonnateur distinct de celui de la phase de conception, d'étude et d'élaboration du projet, cette désignation intervient avant le lancement de la consultation des entreprises.

Art.51.- La rémunération tient compte, notamment, du temps passé sur le chantier par le coordonnateur et, le cas échéant, des frais de fonctionnement occasionnés par la mise en place du collège interentreprises de sécurité, de santé et des conditions de travail, en particulier, des frais de secrétariat.

Art.52.- Le coordonnateur veille, à ce que les principes généraux de prévention définis à l'article 42 ci-dessus soient effectivement mis en œuvre. Il exerce ses missions sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

Art.53.- Le coordonnateur, au cours de la conception, de l'étude et de l'élaboration du projet de l'ouvrage :

- élabore le plan général de coordination visé à l'article 62 ci-dessous lorsqu'il est requis ;
- constitue le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé à l'article 64 ci-dessous ;
- ouvre un registre journal de la coordination dès la signature du contrat ou de l'avenant spécifique ;
- définit les sujétions relatives à la mise en place et à l'utilisation des protections collectives, des appareils de levage, des accès provisoires et des installations générales, notamment les installations électriques. Il mentionne dans les pièces écrites leur répartition entre les différents corps d'état ou de métier qui interviendront sur le chantier ;
- assure le passage des consignes et la transmission des documents mentionnés aux 1° à 4° au coordonnateur de la phase de réalisation de l'ouvrage lorsque celui-ci est différent.

Art.54.- Le coordonnateur, au cours de la réalisation de l'ouvrage :

- organise entre les entreprises, y compris sous-traitantes, qu'elles se trouvent ou non présentes ensemble sur le chantier, la coordination de leurs activités simultanées ou successives, les modalités de leur utilisation en commun des installations, matériels et circulations verticales et horizontales, leur information mutuelle ainsi que l'échange entre elles des consignes en matière de sécurité et de protection de la santé. A cet effet, il procède avec chaque entreprise, préalablement à l'intervention de celle-ci, à une inspection commune au cours de laquelle sont en particulier précisées, en fonction des caractéristiques des travaux que cette entreprise s'apprête à exécuter, les consignes à observer ou à transmettre et les observations particulières de sécurité et de santé prises pour l'ensemble de l'opération. Cette inspection commune est réalisée avant la remise du plan particulier de sécurité visé à l'article 63 ci-dessous et de protection de la santé lorsque l'entreprise est soumise à l'obligation de le rédiger ;
- veille à l'application correcte des mesures de coordination qu'il a définies ainsi que des procédures de travail qui interfèrent ;
- tient à jour et adapte le plan général de coordination visé à l'article 62 ci-dessous et veille à son application ;
- complète en tant que de besoin le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé à l'article 64 ci-dessous.

Art.55.- Le coordonnateur prend les dispositions nécessaires pour que seules les personnes autorisées puissent accéder au chantier.

Art.56.- Sauf dans les cas prévus à l'article 60 ci-dessous, afin notamment d'assurer au coordonnateur l'autorité et les moyens nécessaires au bon déroulement de sa mission, le maître d'ouvrage prévoit, dès les études d'avant-projet de l'ouvrage, la coopération entre les différents intervenants dans l'acte de construire et le coordonnateur.

Les modalités pratiques de cette coopération font l'objet d'un document joint aux contrats conclus avec les différents intervenants.

Art.57.- Le maître d'ouvrage veille à ce que le coordonnateur soit associé pendant toutes les phases de l'opération à l'élaboration et à la réalisation du projet de l'ouvrage, en particulier en lui donnant accès à toutes les réunions organisées par le maître d'œuvre et en le rendant destinataire, dans un délai compatible avec l'exercice de sa mission, de toutes les études réalisées par celui-ci.

Art.58.- Le maître d'ouvrage tient compte, lorsqu'il les estime justifiées, des observations du coordonnateur ou adopte des mesures d'une efficacité au moins équivalente.

Art.59.- L'intervention du coordonnateur ne modifie ni la nature ni l'étendue des responsabilités qui incombent, en application des autres dispositions du présent Code, à chacun des participants aux opérations de bâtiment et de génie civil.

Art.60.- Pour les opérations de bâtiment ou de génie civil entreprises par un particulier pour son usage personnel, celui de son conjoint, concubin ou de ses ascendants ou descendants, la coordination est assurée :

- par la personne chargée de la maîtrise d'œuvre pendant la phase de conception, d'étude et d'élaboration du projet, et par la personne qui assure effectivement la maîtrise du chantier pendant la phase de réalisation de l'ouvrage, lorsqu'il s'agit d'opérations soumises à l'obtention d'un permis de construire ;
- par l'entreprise dont la part de main-d'œuvre dans l'opération est la plus élevée. Lorsque cette entreprise interrompt ou met fin à son intervention, l'entreprise qui répond à son tour au critère défini ci-avant prend en charge la coordination, lorsqu'il s'agit d'opérations non soumises à l'obtention d'un permis de construire.

Chaque changement de titulaire de la mission de coordination donne préalablement lieu à concertation entre les entrepreneurs concernés.

Nonobstant ce qui précède, le maître de l'ouvrage conserve le choix de désigner tout autre coordonnateur.

Art.61.- Les conditions d'intervention relatives à la compétence des coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé ainsi que les modalités de leur formation sont déterminées par voie réglementaire.

Section 3 - Plan général de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé

Art.62.- Lorsque plusieurs entreprises sont appelées à intervenir sur un chantier qui, soit fait l'objet de la déclaration préalable prévue à l'article 46, soit nécessite l'exécution d'un ou de plusieurs des travaux inscrits sur une liste de travaux comportant des risques particuliers déterminée par voie réglementaire, le maître d'ouvrage fait établir par le coordonnateur un plan général de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé.

Le plan général de coordination est un document écrit qui définit l'ensemble des mesures propres à prévenir les risques découlant de l'interférence des activités des différents intervenants sur le chantier, ou de la succession de leurs activités lorsqu'une intervention laisse subsister, après son achèvement, des risques pour les autres entreprises.

Ce plan est rédigé dès la phase de conception, d'étude et d'élaboration du projet et tenu à jour pendant toute la durée des travaux.

Section 4 - Plan particulier de sécurité et de protection de la santé

Art.63.- Sur les chantiers soumis à l'obligation d'établir le plan général de coordination prévu à l'article 62 ci-dessus, chaque entreprise, y compris les entreprises sous-traitantes, appelée à intervenir à un moment quelconque des travaux, établit, avant le

début des travaux, un plan particulier de sécurité et de protection de la santé. Ce plan est communiqué au coordonnateur.

Toute entreprise appelée à exécuter seule des travaux dont la durée et le volume prévus excèdent les seuils fixés par voie réglementaire, établit également ce plan. Elle le communique au maître d'ouvrage.

Section 5 - Interventions ultérieures sur l'ouvrage

Art.64.- Sauf dans les cas prévus à l'article 60 ci-dessus, au fur et à mesure du déroulement des phases de conception, d'étude et d'élaboration du projet puis de la réalisation de l'ouvrage, le maître d'ouvrage fait établir et compléter par le coordonnateur un dossier rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

Section 6 - Travaux d'extrême urgence

Art.65.- En cas de travaux d'extrême urgence dont l'exécution immédiate est nécessaire pour prévenir des accidents graves et imminents ou organiser des mesures de sauvetage, les obligations suivantes ne s'appliquent pas :

- envoi de la déclaration préalable prévue à l'article 46 ci-dessus ;
- établissement d'un plan général de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé prévu à l'article 62 ci-dessus ;
- établissement et envoi d'un plan particulier de sécurité et de protection de la santé prévu à l'article 63 ci-dessus.

Section 7 - Contrat avec le coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé

Art.66.- La mission de coordination fait l'objet de contrats ou d'avenants spécifiques écrits. Elle est rémunérée distinctement.

Art.67.- La rémunération tient compte, notamment, du temps passé sur le chantier par le coordonnateur et, le cas échéant, des frais de fonctionnement occasionnés par la mise en place du collège interentreprises de sécurité, de santé et des conditions de travail, en particulier, des frais de secrétariat.

Art.68.- Lorsque le coordonnateur est employé par le maître d'ouvrage et lié à celui-ci par un contrat de travail, la mission de coordination fait l'objet d'un document écrit permettant d'individualiser chaque opération.

Le contrat, l'avenant ou le document :

- définit le contenu de la mission confiée au coordonnateur, les moyens, notamment financiers, que le maître d'ouvrage met à la disposition de celui-ci ainsi que l'autorité qu'il lui confère par rapport à l'ensemble des intervenants dans l'opération, maître d'œuvre et entrepreneurs, employeurs ou travailleurs indépendants ;

- précise les obligations du coordonnateur, notamment les modalités de sa présence aux réunions lors de la phase de conception, d'étude et d'élaboration du projet et aux réunions de chantier pendant la phase de réalisation de l'ouvrage.

Sous-titre 5 - Certificat de conformité

Art.69.- Toute construction neuve ou modifiée, destinée à être utilisée de façon permanente, quel que soit l'usage final, ne peut être occupée que lorsque le service chargé de l'établissement du permis de construire ou de modifier, a constaté que les dispositions de l'ouvrage réalisé concordent exactement avec les plans et autres pièces approuvées.

Art.70.- La conformité des travaux exécutés à celle des travaux autorisés par l'administration compétente, est sanctionnée par la délivrance d'un certificat de conformité au bénéfice du maître d'ouvrage.

Art.71.- Le maître d'ouvrage à travers l'architecte ou l'entrepreneur est tenu d'effectuer une déclaration de parfait achèvement des travaux matérialisé par un rapport de fin de chantier. Le certificat de conformité est délivré par l'autorité compétente avant la mise en exploitation du bâtiment.

Art.72.- Lorsque le certificat de conformité n'est pas délivré dans un délai de quinze jours et sans justification notifiée, le maître d'ouvrage peut occuper et exploiter les locaux si une autorisation d'ouverture préalable, indispensable à l'exercice de l'activité devant y être pratiquée n'est pas exigée.

Art.73.- Un arrêté du Ministre chargé de la Construction fixe les modalités d'établissement du certificat de conformité.

Sous-titre 6 - Réception des travaux

Art.74.- La réception des travaux est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter une partie ou l'ensemble de l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle est établie à la demande de l'entrepreneur à la fin de tout ou partie de travaux, ou à défaut à la demande du maître d'ouvrage. La réception est toujours contradictoire. Elle est provisoire ensuite définitive. La réception provisoire est organisée dès la fin des travaux, à la demande de l'entrepreneur.

Titre 2 - Sociétés de construction

Sous-titre 1 - Sociétés civiles constituées en vue de l'attribution d'immeuble aux associés par fractions divisés

Art.75.- Les sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance sont valablement constituées sous la forme des sociétés civiles, même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice.

Art.76.- L'objet de ces sociétés comprend la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

Art.77.- Les sociétés visées à l'article 75 ci-dessus sont régies par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil ainsi que par les dispositions du présent chapitre.

Art.78.- Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent le droit composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

Un règlement détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé, et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble doit emporter l'application des dispositions du sous-titre 1 du titre I du livre 2 du présent Code relatives à la copropriété, le règlement est établi en conformité de cette loi. Lorsque l'attribution est exclusive de son application, le règlement doit organiser la gestion collective des services et des éléments d'équipements communs s'il en est prévu.

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

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

Art.79.- Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital.

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

Art.80.- L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article 79 ci-dessus ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

Art.81.- Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

Cette mise en vente est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément.

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

Art.82.- Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

Si les statuts contiennent la clause prévue au deuxième alinéa de l'article 79 ci-dessus, les associés devront contribuer aux dépenses entraînées par l'acquisition du terrain, d'une part, et à celles afférentes aux travaux de construction, d'autre part, en proportion de la valeur des droits de chacun d'eux sur le sol et dans les ouvrages.

Si les obligations dont un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article 79 ci-dessus excèdent de plus du quart la contribution qui lui incombe en vertu du présent article, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou ceux de ses coassociés que la répartition incriminée a avantagés, mais à concurrence seulement des sommes que chacun d'eux s'est ainsi trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

Si les obligations dont un associé est tenu envers la société en vertu de l'article 79 ci-dessus sont inférieures de plus du quart à la contribution qui incombe à cet associé selon le présent article, tout autre associé peut réclamer, à celui qui est avantagé, les versements dont il s'est trouvé dispensé. Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.

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

Art.83.- Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues au sous-titre I du titre I du livre 2 du présent Code relatives à la copropriété.

Le règlement prévu à l'article 78 ci-dessus fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indiquera les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

Les dispositions de l'article 80 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

Un associé peut demander au tribunal compétent de la situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'alinéa premier ci-dessus. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition.

Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article 78 ci-dessus met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Art.84.- La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

- par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;

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

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

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

Art.85.- Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société pour la période antérieure à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes.

Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti.

Art.86.- La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci ne prévoient que des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

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

Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la donation.

Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article 80 prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

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

Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal compétent du siège social. Les

attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur.

Sauf si les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société d'acquisition. Sous la même réserve, un associé peut, de même se retirer d'une société de construction, dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal compétent du lieu de la situation de l'immeuble de procéder aux constatations et décisions susvisées. Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance du président du tribunal compétent, lequel est saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés. Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

Les dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

Art.87.- Les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble sont tenues de conclure un contrat de promotion immobilière ou de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article 149 ci-dessous. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 238.

Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article 149 ci-dessous, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle au versement par les associés souscripteurs du capital initial des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. Lorsque de tels versements ont été effectués, les parts ou actions ne peuvent être cédées volontairement avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation de l'écrit susvisé, si ce n'est entre associés.

Art.88.- La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un cessionnaire moyennant un prix fixé dans ledit contrat.

Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de cession. Ils sont restitués dans le délai de trois mois au déposant si le contrat n'est pas conclu ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

Toute autre promesse d'achat ou de cession de parts est nulle.

Art.89.- Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Sous-titre 2 - Sociétés coopératives de construction

Art.90.- Les sociétés coopératives de construction ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux associés sont des sociétés à capital et à opérateur variables.

L'objet de ces sociétés comprend, en outre, la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

Elles sont régies par les dispositions de l'Acte uniforme de l'OHADA portant sur les sociétés coopératives ainsi que par les dispositions non contraires des articles du présent chapitre.

Art.91.- Chaque société coopérative de construction doit limiter son objet à l'édification d'immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un ensemble immobilier.

Art.92.- Une société coopérative de construction ne peut confier à un tiers la réalisation de son programme de construction qu'en vertu d'un contrat de promotion immobilière conforme au sous-titre 2 du titre II du présent livre.

Art.93.- Une société coopérative de construction ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que si le nombre des associés est au moins égal à 20 % du nombre total de logements et de locaux à usage commercial ou professionnel à construire dans la tranche considérée, et si le financement de la construction des lots non souscrits compris dans l'ensemble du programme, ainsi que leur souscription, sont garantis.

Les associés souscrivant plus de deux logements ou plus d'un local à usage commercial ou professionnel sont également tenus de fournir la garantie de financement prévue à l'alinéa précédent.

La construction d'un appartement ou d'un pavillon témoin n'est pas considérée comme entraînant l'application des conditions fixées au premier alinéa du présent article.

Art.94.- Le transfert de propriété par la société à un associé, s'il résulte d'une convention distincte du contrat de société, s'opère conformément aux dispositions de l'article 110 ci-dessous.

Si la société n'a pas confié à un promoteur immobilier la réalisation de son programme de construction, la conclusion d'un tel contrat est obligatoire ; ce contrat doit, en outre, être conforme aux dispositions de l'article 96 ci-dessous.

Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, la société est tenue :

- soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;
- soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à son représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article 238.

La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 146 ci-dessous du présent Code.

Art.95.- Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et déterminer le prix de chacun des locaux à édifier.

L'assemblée générale a seule le pouvoir d'approuver et de modifier les statuts, et de réduire l'importance du programme dans le cas où celui-ci doit être réalisé par tranches, à condition que cette réduction ne porte que sur des lots non souscrits.

La majorité requise pour la validité des délibérations prévues au présent article est des deux tiers au moins du nombre total des associés.

Art.96.- Le contrat de vente prévu à l'article 94 ci-dessus doit être conclu par acte authentique et préciser :

- la description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble vendue ;
- son prix prévisionnel et les modalités de paiement de celui-ci ;
- le délai de livraison ;
- s'il y a lieu, les garanties et les moyens de financement prévus à l'article 93 ci-dessus.

Il doit comporter, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

S'il y a un règlement de copropriété, le texte en est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat, cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Art.97.- Une société coopérative ne peut exiger ni accepter d'un associé, sous quelque forme que ce soit, aucun versement ou remise autres que ceux nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. avant les décisions de l'assemblée générale prévues à l'article 95 ci-dessus, premier alinéa, ni avant la signature du contrat de vente, ni avant la date à laquelle la créance de la société sur l'associé est exigible.

Toutefois, le prix du terrain peut être déposé par le vendeur en compte courant ouvert à son nom dans les livres de la société.

La société peut donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social. La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

Art.98.- Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, chaque associé ne peut prétendre à la propriété du lot qui lui est destiné qu'après avoir versé à la société les sommes nécessaires à la réalisation de l'objet social, proportionnellement à la valeur de son lot par rapport à la valeur de l'ensemble.

Si un associé ne satisfait pas à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par décision de l'assemblée générale de la société fixant la mise à prix.

L'assemblée générale se prononce selon le quorum et la majorité exigée par l'Acte uniforme OHADA (sociétés coopératives) pour les assemblées générales se prononçant sur les modifications statutaires. Toutefois, et nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en

vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues par application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Art.99.- L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime et sous réserve du recours de l'intéressé devant le tribunal compétent dans le ressort de la situation de l'immeuble, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement sera exécutoire par provision. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu à l'article 98 ci-dessus, deuxième alinéa.

La démission ou l'exclusion d'un associé entraîne de plein droit la résolution du contrat de vente passé conformément à l'article 94 ci-dessus. Toutefois, cette résolution est inopposable aux tiers qui, avec le consentement de la société, ont acquis des sûretés réelles du chef de l'associé sur les biens faisant l'objet du contrat résolu et ont régulièrement publié ces sûretés. Les sommes versées par cet associé, tant au titre de la libération de ses parts sociales qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant à rembourser peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts.

En cas de démission ou d'exclusion d'un associé, les autres associés sont tenus, jusqu'à son remplacement, de toutes ses obligations à l'égard de la société proportionnellement à la valeur de leur lot par rapport à la valeur de l'ensemble.

Pendant l'opération de construction, les droits sociaux ne peuvent faire l'objet d'aucune cession volontaire entre vifs à titre onéreux. Il en est de même, le cas échéant, des droits de toute nature résultant de ventes en état futur d'achèvement ou à terme.

Art.100.- Dans le cas visé à l'article 98 ci-dessus, tout associé peut se retirer de la société et obtenir l'attribution en propriété de son lot, lorsque l'assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'opération de construction ainsi que la conformité du ou des immeubles aux prévisions statutaires et qu'elle a statué sur les comptes définitifs. A défaut, tout associé peut demander au tribunal compétent de constater cet achèvement et de statuer sur lesdits comptes.

Art.101.- Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Sous-titre 3 - Dispositions communes aux sociétés civiles constituées en vue de l'attribution d'immeuble aux associés par fractions divisées et aux coopératives d'habitat et de construction

Art.102.- Lorsqu'une société mentionnée à l'article 75 ou une société mentionnée à l'article 90 ci-dessus ne poursuit pas simultanément la construction de l'ensemble des logements répondant à son objet, ses statuts peuvent prévoir que les appels de fonds supplémentaires nécessaires pour la réalisation de chaque programme, y compris la participation à toutes dépenses d'intérêt commun, seront répartis entre les seuls associés ayant vocation aux logements construits dans le cadre de chacun desdits programmes.

Art.103.- A défaut de dispositions statutaires, une assemblée spéciale des associés dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme, convoqués, soit par le conseil d'administration ou la gérance de la société, soit par l'associé le plus diligent, peut décider, sous réserve des dispositions des alinéas suivants, que les appels de fonds visés à l'article précédent seront répartis comme il est dit audit article.

L'assemblée spéciale ne statue valablement que si les deux tiers au moins des associés ayant vocation aux logements compris dans le programme sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité des voix, chaque associé disposant du nombre de voix qui lui est attribué par les statuts de la société.

En outre, les décisions de l'assemblée spéciale doivent, pour être valables, être approuvées par une assemblée générale de tous les associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications statutaires. Cette assemblée est réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans le délai d'un mois à compter de l'assemblée spéciale ; elle apporte aux statuts des modifications correspondantes.

La répartition entre les divers associés de leurs créances ou dettes à l'égard de la société est effectuée par le conseil d'administration ou la gérance de la société. Cette répartition ne devient définitive qu'après avoir été approuvée par une assemblée générale ordinaire des associés, qui doit être réunie par le conseil d'administration ou la gérance dans le délai d'un an à compter de l'assemblée générale extraordinaire prévue au troisième alinéa du présent article.

Art.104.- Les membres des sociétés visées aux articles 102 et article 103 ci-dessus, dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme, peuvent, réunis en assemblée spéciale convoquée et statuant dans les conditions définies à l'article 103 ci-dessus, demander la convocation d'une assemblée générale de tous les associés à l'effet de décider :

- soit la dissolution de la société et la dévolution de son actif à plusieurs sociétés nouvelles constituées conformément aux dispositions des articles 75 et article 90 ;
- soit l'apport d'un ou plusieurs éléments d'actif à une ou plusieurs sociétés constituées comme il est dit ci-dessus.

Dans ce cas, l'assemblée générale doit être réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans le délai d'un mois à compter de l'assemblée spéciale. Cette assemblée générale statue dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications statutaires.

Art.105.- Les sociétés nouvelles prennent en charge l'intégralité du passif correspondant aux divers éléments d'actif de la société ancienne qui leur est dévolu ou apporté. Elles sont réputées, chacune en ce qui la concerne, avoir le même objet que la société ancienne dont elles assurent la continuation.

Dans le partage des titres reçus par la société ancienne, les associés reçoivent les parts ou actions des sociétés nouvelles correspondant au logement auquel ils avaient vocation.

Art.106.- Lorsque les projets d'aménagement des ensembles d'habitations entrepris ou réalisés par la société comportent des ouvrages d'intérêt commun à plusieurs des sociétés nouvelles, la société ancienne ne peut être dissoute qu'après qu'un syndicat de copropriétaires ait été établi par un règlement de copropriété pour assurer l'entretien et, le cas échéant, l'exécution desdits ouvrages.

Titre 3 - Contrats spéciaux de construction

Sous-titre 1 - Vente d'immeubles à construire

Art.107.- Le présent sous-titre fixe les dispositions destinées à régler la vente d'immeuble à construire et les contrats de réservation préliminaire dans les programmes immobiliers d'accession à la propriété ainsi que les droits et les obligations respectifs du vendeur et de l'acquéreur.

Art.108.- Est notamment réputé vendeur d'immeuble à construire au sens du présent sous-titre toute personne physique ou morale qui, d'une manière habituelle ou occasionnelle, a acquis la libre disposition d'un terrain et accompli les formalités juridiques et financières en vue de la construction d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles destiné à être vendu.

Art.109.- Le vendeur d'immeuble à construire est un commerçant au sens des articles 2 et 3 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant sur le droit commercial général. Il doit être immatriculé au Registre du commerce et du crédit mobilier et tenir les livres comptables imposés aux commerçants conformément aux dispositions de l'Acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général.

Chapitre 1 - Contrat de vente d'immeubles à construire

Art.110.- La vente d'immeuble à construire est l'acte par lequel le vendeur s'engage à céder en toute propriété à l'acquéreur tout ou partie d'un immeuble à édifier dans un

délai fixé par un contrat. Cette vente peut être conclue en l'état futur d'achèvement ou à terme.

Art.111.- La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions qui y sont réalisées au jour de la signature du contrat.

Art.112.- Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et celui-ci est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Art.113.- Le vendeur conserve sa qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la livraison du bâtiment.

Art.114.- La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur et l'acheteur s'engagent, le premier à livrer l'immeuble ou la partie d'immeuble à céder à son achèvement, le second à en prendre possession en payant le prix convenu, à la date de livraison. Le transfert des droits sur le sol et de la propriété des constructions s'opère de plein droit par la constatation par acte notarié de l'achèvement de l'immeuble et prend effet rétroactivement au jour de la signature du contrat de vente à terme.

Art.115.- 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 l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 240 ci-dessous.

Art.116.- La vente d'un immeuble à construire peut être assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur a l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la construction du bâtiment dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

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

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

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

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;

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

Art.117.- Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur de faire des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit à peine de nullité absolue :

- avoir la nature de l'un ou l'autre des deux contrats prévus aux articles article III et article 114 ci-dessus ;
- être établi conformément aux dispositions du présent chapitre.

Art.118.- Est obligatoirement soumis aux dispositions du présent chapitre, tout contrat ayant pour objet de procurer directement ou indirectement, des droits sur un terrain, assorti d'un mandat pour y édifier ou y faire édifier un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation. Ce mandat peut être inclus au contrat ou en être distinct.

Art.119.- Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente à terme doit être passé par acte notarié et préciser :

- l'origine et la nature des droits sur le sol ;
- la description et les superficies de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu incluant les caractéristiques générales relatives à la nature des matériaux de construction et des éléments d'équipement indispensables à l'utilisation de l'immeuble à construire conformément à sa destination ;
- les références du permis de construire ;
- le prix global et forfaitaire révisable ou non révisable ;
- les modalités de paiement ;
- le cas échéant, les éventuelles modalités de révision du prix pouvant intervenir dans les conditions déterminées par le contrat ;
- le délai de livraison ;
- l'engagement du vendeur à remettre à l'acheteur l'arrêté de concession définitive correspondant à l'immeuble ou à la partie d'immeuble achetée.

Toutefois, lorsque le contrat concerne seulement une partie d'immeuble, il peut ne comporter que les seules indications relatives à cette partie.

Les précisions relatives à l'ensemble de l'immeuble doivent alors être consignées dans un document d'ensemble déposé au rang des minutes du notaire devant qui est passée la vente et auquel l'acte doit faire référence.

Le règlement de copropriété établi par acte notarié peut être consulté à l'étude de ce notaire, et une copie doit être remise à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

L'inobservation de l'une quelconque des dispositions du présent article entraîne la nullité relative du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et ce, avant l'achèvement des travaux.

Art.120.- Lorsque la vente porte sur un immeuble à usage d'habitation, le vendeur est tenu de faire visiter, préalablement à la vente, un logement de référence réalisé sur le site et conforme au devis descriptif.

Art.121.- Aucun versement dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement, ni aucun dépôt dans le cas d'une vente à terme autre que le dépôt de garantie intervenant lors de la souscription éventuelle du contrat préliminaire de réservation prévu à l'article 128 ci-dessous, ne doit être effectué avant la signature du contrat de vente.

Toutefois, cette opération est admise dans le cas des programmes immobiliers dont les dépôts des acquéreurs sont couverts par une garantie de remboursement des apports délivrée par une banque, un établissement financier ou une compagnie d'assurances agréés en Côte d'Ivoire conforme aux dispositions de l'article 210 ci-dessous.

Art.122.- Lorsque la vente est conclue en l'état futur d'achèvement, le contrat de vente peut stipuler que le paiement interviendra par versements échelonnés à mesure de l'avancement des travaux.

Art.123.- Lorsque la vente est conclue à terme, le contrat de vente peut seulement stipuler l'obligation pour l'acquéreur d'effectuer des dépôts successifs à mesure de l'avancement des travaux.

A défaut de garantie de remboursement des apports prévus à l'article 210 ci-dessous, les fonds déposés sont consignés dans un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur dans une banque ou un établissement financier agréés en Côte d'Ivoire.

Les fonds déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles jusqu'au transfert de propriété sans préjudice de la possibilité de consignation instituée à l'article 124.

Art.124.- Quelle que soit la forme du contrat de vente d'immeuble à construire retenu, le montant cumulé des versements ou dépôts prévus aux articles 122 et article 123 ci-dessus ne peut excéder les seuils suivants du prix de vente prévisionnel éventuellement révisé :

- 20 % à l'achèvement des fondations ;
- 60 % à la mise hors d'eau ;
- 90 % à l'achèvement des travaux.

Le solde du prix doit être versé lors de la mise à disposition de l'acquéreur de l'immeuble ou de la partie d'immeuble achevée. Son montant peut toutefois être consigné en cas de contestation de la conformité de l'immeuble construit avec le contrat.

En cas d'absence de garantie de remboursement des apports, aucun versement ni dépôt ne peut être effectué avant la réalisation de la condition.

Art.125.- Le contrat peut prévoir une pénalité pour retard dans les versements ou dépôts prévus aux articles 122 et article 123 ci-dessus, dans la limite de taux maximaux qui seront fixés par décret.

Art.126.- Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit sanctionnant les obligations de versement ou de dépôt prévues aux article 122 et article 123 ci-dessus, ne peuvent produire effets que trois mois après la date de la sommation ou du commandement resté infructueux.

Art.127.- La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Tout projet de cession doit obligatoirement être signifié au vendeur par le notaire appelé à recevoir l'acte de cession.

Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

Chapitre 2 - Contrat de réservation préliminaire

Art.128.- La vente peut être précédée d'un contrat de réservation préliminaire par lequel le vendeur, en qualité de réservant, s'engage à réserver à un acquéreur, qui a la qualité de réservataire, un immeuble ou une partie d'immeuble, en contrepartie du versement par le réservataire, d'un dépôt de garantie.

La vente d'immeuble à construire ne peut faire l'objet, à peine de nullité absolue, d'aucun autre acte, notamment d'une promesse d'achat ou de vente.

Art.129.- Le contrat de réservation préliminaire mentionné à l'article 128 ci-dessus doit, à peine de nullité relative, être établi par écrit et comporter au moins les mentions suivantes :

- l'origine et la nature des droits sur le sol portant la construction ;
- la consistance de l'immeuble ;
- les caractéristiques générales relatives à la nature et à la qualité des matériaux de construction et des éléments d'équipement indispensables à l'utilisation de l'immeuble à construire conformément à sa destination, lesquelles doivent être conformes aux dispositions du chapitre 13 du sous-titre 1 du titre IV du présent livre relatives aux matériaux de construction ;
- le délai d'exécution des travaux et le délai de livraison ;
- la description sommaire, la superficie et la situation de l'immeuble ou de la partie d'immeuble réservée ;
- le prix prévisionnel de l'immeuble ou de la partie d'immeuble réservée et les modalités de paiement ;
- les éventuelles modalités de révision du prix pour variations des conditions économiques pouvant intervenir dans les conditions déterminées par décret ;

- le cas échéant, la nature et le montant du ou des prêts sollicités par le bénéficiaire de la réservation en vue de l'acquisition ou des prêts que le réservant déclare s'engager à faire obtenir ou à transférer au réservataire ;
- le montant et les modalités de versement du dépôt de, garantie et des apports nécessaires pour compléter le financement de l'acquisition ;
- la date d'expiration du délai prévu pour la réalisation de la vente par acte notarié ;
- l'attestation de garantie de remboursement des apports ;
- les références du permis de construire.

Art.130.- Le montant du dépôt de garantie constitué au moment de la conclusion du contrat de réservation préliminaire ne peut excéder 10 % du prix prévisionnel de vente, si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an. Le pourcentage est limité à 5 % lorsque le délai est compris entre un et deux ans aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

Art.131.- Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte notarié de vente, un mois au moins avant la date prévue pour la signature de cet acte.

Art.132.- En l'absence de la garantie de remboursement des dépôts prévue à l'article 210 ci-dessous, les fonds déposés en garantie sont inscrits à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement financier agréé en Côte d'Ivoire. Il en est de même pour la partie des dépôts non couverte par la garantie éventuelle de remboursement.

Les dépôts de réservataires des différentes parties composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte spécial comportant un sous-compte par bénéficiaire.

Art.133.- Les fonds déposés en garantie sont indisponibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente, dans la limite des sommes dues par l'acheteur.

Lorsque la vente est conclue en l'état futur d'achèvement, les fonds déposés sont remis au vendeur à titre d'acompte sur le paiement du prix au jour de la signature de l'acte, dans la limite des sommes dues au titre de l'article 124 ci-dessus.

Lorsque la vente est conclue à terme, les fonds déposés demeurent inscrits au compte ouvert à cet effet, auxquels viendront le cas échéant s'ajouter les dépôts successifs effectués à mesure de l'avancement des travaux,-conformément à l'article 122 ci-dessus.

Art.134.- Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue, ni pénalité, au réservataire qui en fait la demande expresse, dans l'un des cas suivants :

- si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du réservant ;
- si le prix excède de plus de 5 % le prix prévisionnel stipulé au contrat révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat de réservation préliminaire ;
- si le ou les prêts dont fait état le contrat de réservation préliminaire ne sont pas obtenus à hauteur du montant mentionné dans ce contrat ;
- si l'un des éléments d'équipement ou l'un des matériaux, prévus au contrat de réservation préliminaire, ne doit pas être réalisé ou mis en œuvre ;

Si le projet d'acte de vente stipule un délai de livraison supérieur d'au moins un tiers au délai prévu au contrat de réservation préliminaire.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réservataire notifie sa demande de remboursement au réservant et au dépositaire des fonds, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le dépositaire doit, à la condition que le réservataire justifie de l'existence de l'un des cas prévus ci-dessus, lui rembourser le dépôt de garantie dans le délai maximum d'un mois à compter du jour de la réception de la demande de remboursement.

Art.135.- En cas de non-réalisation de la vente du seul fait du réservataire, le dépôt de garantie reste acquis au réservant à titre de dédommagement.

Toutefois, le réservataire a, dans ce cas, la faculté de céder l'ensemble de ses droits et de ses obligations au titre du contrat préliminaire de réservation à un tiers, qu'il doit soumettre à l'agrément du réservant au plus tard un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte de vente.

Le réservant ne peut, en aucun cas, convenir avec le tiers présenté à son agrément d'autres termes que ceux stipulés dans le contrat de réservation signé par le réservataire qui a renoncé à la réalisation de la vente.

Chapitre 3 - Dispositions particulières la vente en l'état futur d'achèvement

Art.136.- Aucun contrat de vente en l'état futur d'achèvement ne peut être signé avant l'achèvement des fondations, y compris le plancher bas incorporé auxdites fondations et avant que le vendeur ait préalablement justifié :

- du paiement intégral des droits sur le sol portant la construction ;
- du règlement intégral des décomptes relatifs à l'ensemble des études de l'opération et aux travaux réalisés pour l'achèvement des fondations ;
- de la régularité de sa situation fiscale pour le dernier exercice clos ;
- de la constitution de la garantie de bon achèvement de l'immeuble prévue au sous-titre 1 du titre III du présent livre.

Art.137.- Après la réalisation de chacune des conditions suspensives prévues à l'article 136 ci-dessus, le contrat de vente sera exécuté, notamment par application des articles 122 et article 123 ci-dessus.

Chapitre 4 - Droits et devoirs respecté du vendeur d'immeuble et de l'acquéreur

Art.138.- Tout vendeur d'immeuble à construire doit préalablement à l'exercice de son activité bénéficier d'un agrément ministériel délivré au regard notamment des critères de compétence, d'honorabilité et de solvabilité.

Cet agrément est accordé par le Ministre chargé du Logement sur avis d'une Commission présidée par ledit Ministre ou son représentant et composée de représentants des Ministres chargés de l'Economie et des Finances, du Commerce, de la Justice, de la Sécurité et de l'Environnement.

Art.139.- Le vendeur d'immeuble à construire est tenu de disposer d'un siège social facilement identifiable par l'acquéreur.

Ce siège social doit comporter un panneau d'identification mentionnant la raison sociale, l'adresse et le numéro du registre de commerce du vendeur d'immeuble.

Art.140.- Les programmes immobiliers établis par le vendeur doivent faire l'objet d'un agrément technique préalable à toute publicité et à toute commercialisation.

Cet agrément technique est accordé par le Ministre chargé du Logement après étude du dossier technique et financier du projet présenté par le vendeur.

La recevabilité du dossier aux fins d'instruction suppose que le vendeur dispose :

- d'un terrain destiné à la réalisation du programme pour lequel un arrêté de concession provisoire lui a au moins été consenti ;
- soit d'un financement propre, soit d'un accord écrit d'une banque agréée ou d'un bailleur de fonds ayant un représentant agréé en Côte d'Ivoire qui lui garantit l'octroi d'un crédit immobilier ;
- éventuellement d'une garantie de remboursement lui permettant d'utiliser les apports garantis des acquéreurs pour compléter le financement du programme immobilier.

Art.141.- Le vendeur d'immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus, en application des dispositions du sous-titre 3 du titre III du présent livre.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y a pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis au sous-titre 3 du titre III du présent livre à l'exception de l'article.

Art.142.- Le vendeur d'immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix jours après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice ou le défaut de conformité.

Dans le cas contraire, l'action en résolution du contrat ou en diminution du prix devra être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices et défauts de conformité apparents.

Art.143.- L'acquéreur doit honorer ses engagements vis-à-vis du vendeur en payant le prix convenu selon les modalités et l'échéancier fixé par le contrat de vente sous peine de résolution dudit contrat.

Toutefois, toute clause de résolution de plein droit sanctionnant l'inobservation des obligations prévues à l'alinéa précédent ne peut produire effet qu'un mois après mise en demeure restée sans effet.

Art.144.- En cas de décès de l'acquéreur le bénéfice du contrat de vente est transmis de plein droit à son ou ses héritiers qui doivent respecter les engagements souscrits par leur auteur.

Art.145.- En cas de rupture volontaire du contrat de vente par l'acquéreur, le dépôt de garantie et les apports déjà constitués restent acquis au vendeur à titre de dédommagement sans que la somme des apports et du dépôt de garantie à retenir puisse excéder 5 % du prix de vente éventuellement révisé.

L'acquéreur peut cependant se libérer de ses engagements, sans pénalité ni retenue, en désignant un tiers acquéreur qui aura été préalablement agréé par le vendeur au plus tard un mois avant la signature du contrat de vente.

Sous-titre 2 - Promotion immobilière

Chapitre 1 - Contrat de promotion immobilière

Art.146.- Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne physique ou morale, appelée promoteur, s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction, pour un prix convenu et au moyen de contrats de louage d'ouvrage, d'un ou de plusieurs immeubles et à effectuer elle-même ou à faire effectuer, moyennant une rémunération convenue, tout ou partie des opérations juridiques, administratives, financières et techniques concourant à ce même objet.

Art.147.- Tout contrat par lequel une personne physique ou morale s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, en une qualité autre que celle de vendeur d'immeuble à construire ou de loueur d'ouvrage, est soumis aux dispositions du présent sous-titre.

Art.148.- Les dispositions de l'article 147 ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le maître de l'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou une société autre que celles mentionnées aux chapitres 1 et 2 du sous-titre 1

du titre 1 du présent livre relatifs aux sociétés civiles constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées et aux sociétés coopératives de construction faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d'habitation.

Les sociétés des chapitres 1 et 2 du sous-titre 1 du titre I du présent livre relatifs aux sociétés civiles constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées et aux sociétés coopératives de construction qui, lors de l'achat d'une fraction de terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur.

Art.149.- Le contrat de promotion immobilière, tel que défini à l'article 147 ci-dessus, doit être constaté avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations suivantes :

- la situation et la superficie du terrain d'assiette de l'immeuble à construire ;
- l'origine et la nature des droits sur le sol ;
- la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à construire ;
- le délai d'exécution des travaux ;
- les devis descriptifs et les conditions techniques d'exécution des travaux ;
- le prix global et forfaitaire révisable ou non révisable convenu pour la construction ;
- les moyens et les conditions de financement de la construction et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;
- la rémunération du promoteur pour ses frais et honoraires ;
- la garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de son mandat ;
- les références du permis de construire.

Art.150.- Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser.

L'inobservation de l'une quelconque des dispositions du présent article entraîne la nullité relative du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et jusqu'à l'achèvement des travaux.

Elle entraîne l'inopposabilité des contrats passés par le promoteur au maître de l'ouvrage.

Art.151.- Aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ni aucun versement ne peut être exigé ou accepté du maître de l'ouvrage, avant la signature du contrat de promotion immobilière.

Aucun paiement ne peut, non plus, être exigé avant la date à laquelle la créance est exigible.

Art.152.- Les modalités de règlement du prix éventuellement révisé, obligatoirement prévues par le contrat de promotion immobilière en application de l'article 149 ci-dessus, doivent stipuler que les paiements sont effectués en fonction de l'état d'avancement des travaux, justifiés conformément au contrat de promotion immobilière, dans la limite des seuils maximaux qui seront fixés par décret.

Art.153.- Les modalités de règlement de la rémunération du promoteur, obligatoirement prévues par le contrat de promotion immobilière en application de l'article 149 ci-dessus, doivent stipuler que les paiements partiels à effectuer jusqu'à la livraison au maître de l'ouvrage de l'immeuble construit, ne peuvent excéder les seuils maximaux qui seront fixés par décret pour chacune des étapes de l'avancement des travaux.

Le solde consigné par le maître de l'ouvrage lors de la livraison auprès d'un établissement financier agréé en Côte d'Ivoire désigné par le promoteur, est payable à la fin du mandat du promoteur, tel que défini à l'article 158 ci-dessous.

Chapitre 2 - Droits et obligations respectifs du maître de l'ouvrage et du promoteur

Art.154.- Le mandat du promoteur tel que défini à l'article 146 ci-dessus lui donne pouvoir de conclure les contrats nécessaires à son objet, de recevoir les travaux, de liquider les marchés et de façon générale celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation de la construction.

Le promoteur immobilier est aussi habilité à procéder à la vente d'immeuble à construire pour le compte du maître de l'ouvrage et de ce fait est considéré comme vendeur d'immeubles.

Les dispositions du sous-titre 1 du présent titre lui sont donc applicables.

Toutefois, le promoteur n'engage le maître de l'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat écrit spécial contenu dans le contrat de promotion immobilière ou dans un acte postérieur.

Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi, de la Convention ou de tout mandat spécial mentionné à l'alinéa précédent.

Art.155.- Le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer les versements correspondant tant à l'exécution des travaux qu'à la rémunération du promoteur, selon l'échéancier et les modalités prévus au contrat de promotion immobilière, conformément aux dispositions des articles 149 et article 151 ci-dessus.

Nonobstant toutes stipulations contraires, toute clause de résolution de plein droit sanctionnant l'inobservation des obligations visées à l'alinéa précédent, ne peut produire effet qu'un mois après une mise en demeure restée infructueuse.

Art.156.- Le promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage.

Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même une partie des opérations de construction, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un loueur d'ouvrage.

Le promoteur est notamment tenu des obligations résultant des dispositions du sous-titre 3 du titre III du présent livre contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord préalable écrit de celui-ci.

Art.157.- Le promoteur ne peut se substituer un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord préalable écrit de celui-ci.

Art.158.- Le mandat du promoteur s'achève après la livraison de l'ouvrage, par la clôture des comptes de construction entre le maître de l'ouvrage et le promoteur, sans préjudice des actions en responsabilité qui peuvent être exercées par le maître de l'ouvrage à l'encontre du promoteur.

Le solde consigné en application des dispositions de l'article 124 est payable dans le délai maximum d'un mois à compter de la remise au maître de l'ouvrage par le promoteur, des comptes de construction.

Art.159.- Si avant l'achèvement de la construction, le maître de l'ouvrage cède les droits qu'il a sur l'ouvrage, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, tant à l'actif qu'au passif, dans l'ensemble du contrat de promotion immobilière. Le cédant est garant de l'exécution des obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat cédé.

Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

Art.160.- Le maître de l'ouvrage ne peut mettre fin unilatéralement au contrat de promotion immobilière avant l'achèvement de la construction.

En cas de rupture abusive, le promoteur pourra demander au maître de l'ouvrage, réparation du préjudice en résultant.

Art.161.- L'administration provisoire, la liquidation judiciaire ou la faillite n'entraînent pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière.

Art.162.- Toute stipulation contraire au présent chapitre est réputée non écrite.

Sous-titre 3 - Bail à construction et bail emphytéotique

Chapitre 1 - Bail à construction

Art.163.- Le bail à construction est un contrat par lequel le preneur s'engage à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Il doit être consenti pour une durée de vingt-cinq ans au plus.

En aucun cas, il ne peut être prorogé.

Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes.

Art.164.- Les terrains du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales peuvent être donnés à bail à construction.

Art.165.- Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque. Il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Art.166.- Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à l'achèvement des constructions prévues au bail.

Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'est engagé à édifier en application de l'article 163 ci-dessus.

Art.167.- Sauf disposition contraire prévue dans le bail, le bailleur devient propriétaire des constructions édifiées et profite des améliorations à l'expiration du bail.

Art.168.- Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain.

Il est tenu du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature. Il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure ou, s'agissant des bâtiments existant au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur audit bail. Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés.

Sauf stipulation contraire du bail, il peut démolir, en vue de les reconstruire, les bâtiments existants.

Art.169.- Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

Il peut en outre être stipulé un loyer périodique payable en espèces.

En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

Art.170.- Les servitudes passives, autres que celles mentionnées à l'article 166 ci-dessus, privilèges, hypothèques, contrats et autres charges constituées par le preneur et les occupations de toute nature portant sur les constructions s'éteignent de plein droit à l'expiration du bail sauf pour les contrats de bail de locaux d'habitation.

Art.171.- Si pendant la durée du bail les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation peut, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire, qui statue également sur les indemnités qui pourraient être dues.

Art.172.- Les dispositions de l'article 166 sont d'ordre public.

Art.173.- Le bail à construction ayant pour objet des parcelles relevant du domaine foncier urbain de l'Etat est signé par le Ministre chargé de la Construction pour le compte de l'Etat.

Pour les biens affectés aux collectivités territoriales, le maire ou le Président du conseil signe le bail à construction après délibération du conseil desdites collectivités.

Chapitre 2 - Bail emphytéotique

Art.174.- Le bail emphytéotique est une convention de longue durée, comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans qui confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque.

Ce droit peut être cédé dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Art.175.- Le bail emphytéotique ne peut être consenti valablement que par les personnes qui ont le droit de disposer et d'aliéner.

Les immeubles appartenant à des mineurs ou à des majeurs sous tutelle peuvent être donnés à bail emphytéotique en vertu d'une délibération du conseil de famille.

Concernant les locaux à usage d'habitation, régis par les dispositions sous-titre 2 du titre I du livre 2 du présent Code, les contrats de bail conclus par l'emphytéote avec les locataires se poursuivent automatiquement avec le propriétaire de l'immeuble jusqu'au terme de chacun des contrats de bail signés avec les locataires.

Le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme signe les baux emphytéotiques pour le compte de l'Etat sur toutes les parcelles relevant de son domaine foncier urbain privé.

Art.176.- Les immeubles du domaine privé de l'Etat ou des autres personnes publiques peuvent être donnés à bail emphytéotique.

Art.177.- La preuve du contrat d'emphytéose est soumise aux règles de droit commun. Elle est présumée par l'inscription au livre foncier.

Art.178.- L'emphytéote est tenu de toutes les contributions et charges des biens immeubles, notamment des contributions financières.

En ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées en exécution de la convention, il est tenu des réparations de toute nature, mais il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Art.179.- Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur.

Si le preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

Art.180.- L'emphytéote profite du droit d'accession pendant toute la durée de la convention.

Il peut acquérir, au profit de l'immeuble, des servitudes actives et le grever de celles passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à charge d'informer au préalable le propriétaire.

Il exerce seul tous les droits de l'usufruitier à l'égard des mines et carrières, sous réserve des dispositions légales et réglementaires.

Art.181.- L'emphytéote doit s'acquitter de la redevance dans les conditions prévues par le bail. Il ne peut en demander la réduction pour cause de perte partielle du bien immeuble, ni pour cause de stérilité ni en raison de privation de toute nature à la suite de cas fortuit.

Art.182.- L'emphytéote ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire de l'exécution du bail en délaissant le fonds.

Art.183.- Le bailleur, autre que l'Etat, peut faire prononcer en Justice la résiliation de l'emphytéose :

- à défaut de paiement de deux années consécutives de la redevance et après une sommation restée sans effet ;
- en cas d'inexécution des conditions du contrat ;
- si l'emphytéote a commis des détériorations graves sur le fonds.

Dans le cas où le bailleur est l'Etat, la résiliation se fait unilatéralement par voie d'actes administratifs.

Art.184.- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bailleur devra faire connaître les droits de l'emphytéote.

Sous-titre 4 - Contrat de construction d'une maison individuelle

Art.185.- Les règles prévues au présent sous-titre sont d'ordre public.

Chapitre 1 - Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan

Art.186.- Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article 188 ci-dessous.

Cette obligation est également imposée :

- à toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;
- à toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.

Cette personne est tenue des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus, en application des dispositions du titre III du présent livre.

Art.187.- Les dispositions de l'article ci-dessus ne sont pas applicables dans les hypothèses de rénovations ou de réhabilitations d'un immeuble.

Art.188.- Le contrat visé à l'article 186 ci-dessus doit comporter les énonciations suivantes :

- la désignation du terrain, avec l'indication de son adresse ou lieudit ainsi que sa surface et sa désignation cadastrale, destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage, ou des droits réels lui permettant de construire, comportant l'indication de la nature des droits, de la nature du titre, de sa date et des nom et adresse de son rédacteur ;
- l'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent Code et du Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain ;
- la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux

divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;

- le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :
 - d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article 198 ci-dessous, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison ;
 - d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ;
- les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;
- l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un architecte ou par un professionnel habilité en application des dispositions du sous-titre 3 du titre 1 du présent livre, relatives au contrôle des constructions, lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;
- l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;
- l'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;
- la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;
- la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application des dispositions du chapitre 2 du sous-titre 4 du titre 3 du présent Code relatives à l'assurance dommage obligatoire ;
- les justifications des garanties de remboursement et de livraison, prévue à l'article 218 ci-dessous, apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat.

Art.189.- Dans le contrat visé à l'article 186 ci-dessus, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

- d'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le ou les prêts nécessaires au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions de ce ou de ces prêts ;
- de subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;
- d'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;
- de décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;

- de subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;
- d'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

Art.190.- Le contrat défini à l'article 186 ci-dessus peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ;
- l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ;
- l'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ;
- l'obtention de l'assurance de dommages ;
- l'obtention de la garantie de livraison.

Le délai maximum de réalisation des conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, sont précisés par le contrat.

Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat défini à l'article 186 ci-dessus ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat peut stipuler qu'un dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 3 % du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat.

Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.

Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat ou en cas de rétractation du maître de l'ouvrage dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la signature de l'acte ayant pour objet la construction d'un immeuble dans les conditions de l'article 186 ci-dessus.

Le contrat peut prévoir des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, sous réserve que leur remboursement soit garanti par un établissement habilité à cet effet.

Un décret pris en Conseil des Ministres fixe la nature de la garantie et les conditions et limites dans lesquelles ces sommes sont versées.

Art.191.- L'obligation, instituée par le deuxième alinéa de l'article 117 ci-dessus, de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier de cet article ne s'applique pas lorsque celui qui procure indirectement le terrain est le constructeur.

Art.192.- La garantie de livraison prévue au (11e tiret) de l'article 188 doit être conforme aux dispositions de l'article 218 ci-après.

Art.193.- Pour l'application du (4e tiret) de l'article 188 ci-dessus, le prix convenu s'entend du prix global défini au contrat éventuellement révisé ; il inclut en particulier :

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

Art.194.- En application du (3 tiret) de l'article 188 ci-dessus, à tout contrat, qu'il soit ou non assorti de conditions suspensives, doit être joint le plan de la construction à édifier, précisant les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances.

Un dessin d'une perspective de l'immeuble est joint au plan.

Art.195.- Dans le cas prévu au (4e tiret) de l'article 188 ci-dessus, le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

Est réputé non écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction.

Les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être effectués directement par le prêteur, sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance et de l'information du garant.

A défaut d'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables des paiements qu'il effectue aux différents stades de la construction.

Art.196.- Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la remise des clefs consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

La disposition prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un architecte ou par un professionnel habilité en application des dispositions du sous-titre 3 du titre 1 du présent livre, relatives au contrôle des constructions ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

Art.197.- Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article 188 ci-dessus qui

doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquent les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison conforme aux dispositions de l'article 218 ci-dessous.

Dans les cas de défaillance du constructeur visés à l'alinéa 2 de l'article 218 ci-dessous et nonobstant l'accord du maître de l'ouvrage prévu à l'alinéa 3 de l'article 195 ci-dessus, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat.

Art.198.- Au cas où le contrat défini à l'article 186 ci-dessus prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national déterminé par voie réglementaire mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, et au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après :

- a) révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article 200 ci-dessous, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date ;
- b) révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article 200 ci-dessous lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

Art.199.- Ces modalités doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphée par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus.

La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat.

A défaut des mentions prévues aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 % et 80 % de la variation de l'indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article 200 ci-dessus selon le choix exprimé par les parties.

Art.200.- La date prévue pour l'application des deuxième (a) et troisième (b) alinéas de l'article 198 ci-dessus est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

- la date de l'obtention, tacite ou expresse, des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;
- la date de la réalisation de la condition suspensive d'obtention du ou des prêts qui assurent le financement du contrat prévu à l'article 186 ci-dessus.

Art.201.- Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance avant tout commencement d'exécution des travaux à la charge du sous-traitant. Ces contrats comportent les énonciations suivantes :

- la désignation de la construction ainsi que les nom et adresse du maître de l'ouvrage et de l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article 218 ci-dessous ;
- la description des travaux qui en font l'objet, conforme aux énonciations du contrat de construction ;
- le prix convenu et, s'il y a lieu, les modalités de sa révision ;
- le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités de retard ;
- les modalités de règlement du prix, qui ne peut dépasser un délai de trente jours à compter de la date du versement effectué au constructeur par le maître de l'ouvrage ou le prêteur, en règlement de travaux comprenant ceux effectués par le sous-traitant et acceptés par le constructeur ;
- le montant des pénalités dues par le constructeur en cas de retard de paiement.

La copie des contrats de sous-traitance est adressée par le constructeur à l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article 218 ci-dessous dans les huit jours de leur signature.

Art.202.- En cas de retard de livraison, les pénalités prévues au (9^e tiret) de l'article 188 ci-dessus ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3.000 du prix convenu par jour de retard.

Le contrat peut prévoir à la charge du maître de l'ouvrage une pénalité pour retard de paiement. Toutefois, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 % par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3.000 du prix par jour de retard.

Chapitre 2 - Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan

Art.203.- Le contrat de louage d'ouvrage qui n'entre pas dans le champ d'application de l'article 186 ci-dessus et ayant au minimum pour objet l'exécution des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, doit être rédigé par écrit et préciser :

- la désignation du terrain ;
- la consistance et les caractéristiques techniques de l'ouvrage à réaliser ;
- le prix convenu forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, ainsi que les modalités de son règlement au fur et à mesure de l'exécution des travaux ;

- le délai d'exécution des travaux et les pénalités applicables en cas de retard de livraison ;
- la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage en application des dispositions du chapitre 2 du sous-titre 4 du titre III du présent livre ;
- l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un architecte et un professionnel habilité en application des dispositions du sous-titre 3 du titre 1 du présent livre, relatives au contrôle des constructions, lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;
- l'engagement de l'entrepreneur de fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, la justification de la garantie de livraison qu'il apporte au maître de l'ouvrage, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.

Art.204.- Les dispositions du dernier alinéa de l'article 188, du paragraphe 2 de l'article 190, des articles 196 et article 201 sont applicables au contrat prévu au présent chapitre.

Titre 4 - Devoirs et responsabilités en matière de construction

Sous-titre 1 - Garanties de réalisation des constructions et garanties de remboursement

Chapitre 1 - Vente d'immeuble à construire

Art.205.- La garantie de bon achèvement de l'immeuble et la garantie de remboursement doivent être conformes aux dispositions ci-après.

Art.206.- La garantie de bon achèvement est :

- a) soit délivrée par une banque, un établissement financier ou une compagnie d'assurances agréé en Côte d'Ivoire, dans les conditions prévues à l'article 207 ci-dessous ;
- b) soit constituée par le vendeur, dans les conditions prévues par l'article 208 ci-dessous.

Art.207.- La garantie de bon achèvement prévue à l'article 206 ci-dessus, doit être délivrée sous la forme :

- soit 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, sur la simple demande de l'acquéreur ;
- soit d'une Convention de cautionnement au terme de laquelle la caution s'oblige solidairement avec le vendeur, envers l'acquéreur, à payer lesdites sommes, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion.

Art.208.- La garantie de bon achèvement prévue à l'article 206 b) ci-dessus résulte de la justification par le vendeur des moyens d'assurer le financement intégral de la construction.

Art.209.- La justification requise du vendeur par l'article 208 devra résulter des éléments suivants qui seront pris en compte :

- les sommes déjà effectivement dépensées pour la construction ;
- les crédits confirmés des banques ou des établissements financiers faisant des opérations de crédit-immobilier ;
- les montants des prix de vente stipulés aux contrats de vente conclus conformément à l'article 107 pour l'immeuble ou pour l'ensemble immobilier ;
- les fonds propres du vendeur.

Art.210.- La garantie de remboursement est délivrée par une banque, un établissement financier ou une compagnie d'assurances agréés en Côte d'Ivoire, dans les conditions exposées ci-dessous.

Art.211.- La garantie de remboursement revêt la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l'acquéreur au cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement.

Art.212.- Le vendeur et le garant ont la faculté, au cours de l'exécution du contrat de vente, de substituer la garantie financière 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.

Art.213.- La garantie financière d'achèvement ou la garantie de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble.

Chapitre 2 - Garantie de bonne exécution dans les contrats de promotion immobilière

Art.214.- La garantie de bonne exécution des obligations contractuelles du promoteur résultant de son mandat comporte l'obligation pour celui-ci de prendre à sa charge les sommes excédant le prix convenu au contrat de promotion immobilière qui seraient nécessaires à la réalisation de l'ouvrage contractuellement défini conformément à l'article 146 ci-dessus.

La garantie est donnée au maître de l'ouvrage sous la forme :

- 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 à l'alinéa précédent, sur la simple demande du maître de l'ouvrage ;

- soit d'une Convention de cautionnement au terme de laquelle la caution s'oblige solidairement avec le promoteur, envers le maître de l'ouvrage, à payer lesdites sommes, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion.

Cette garantie qui devra couvrir 20 % du montant initial, doit être donnée par une banque, un établissement financier ou une compagnie d'assurance agréés en Côte d'Ivoire.

Art.215.- Le maître de l'ouvrage est tenu d'indemniser le promoteur pour les dépassements du prix convenu résultant de son fait, et notamment de retards dans le règlement du prix et des délais de paiement qui lui auraient été accordés.

La garantie prévue à l'article 214 ci-dessus ne s'étend pas à l'indemnisation due en application du présent article par le maître de l'ouvrage.

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

Art.216.- Les dépassements de délai contractuel qui ne sont imputables ni au maître de l'ouvrage, ni à un cas de force majeure ne pouvant entraîner aucune révision de prix au profit du promoteur, la garantie du prix convenu au sens de l'article 214 ci-dessus doit s'entendre comme garantissant un prix excluant toute révision de prix due à des dépassements de délai contractuel si ces dépassements sont dus à un cas de force majeure ou au fait du maître de l'ouvrage.

Chapitre 3 - Garantie de livraison dans les contrats de construction d'une maison individuelle

Art.217.- Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux contrats conclus conformément aux dispositions du sous-titre 4 du titre 2 du présent livre, relatives à la construction d'une maison individuelle.

Art.218.- La garantie de livraison prévue à l'article 188 (11^e tiret), à l'article 203 et à l'article 204 ci-dessus couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

- le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu ;
- les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;
- les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par voie réglementaire.

La garantie est constituée par une Convention de cautionnement solidaire donnée par un établissement de crédit, une société de financement ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet.

Dans le cas où le garant constate 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, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître de l'ouvrage des faits sus-indiqués.

Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant procède à l'exécution de ses obligations dans les conditions prévues au paragraphe 3 du présent article.

Au cas où, en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet des procédures préventives et de redressement judiciaire prévus à l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures collectives d'apurement du passif, le garant peut mettre en demeure le syndic de se prononcer sur l'exécution du contrat conformément à l'article 108 dudit Acte uniforme. A défaut de réponse dans le délai de 30 jours à compter de la réception par le syndic, et sans que ce délai puisse être prorogé pour quelque raison que ce soit, le garant procède à l'exécution de ses obligations. Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, le syndic ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.

Dans les cas prévus au paragraphe 2 ci-dessus et faute pour le constructeur ou le syndic de procéder à l'achèvement de la construction, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux.

Toutefois, et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si le maître de l'ouvrage l'accepte, le garant verse directement aux entreprises les sommes dont il est redevable au titre du paragraphe 1 du présent article.

En cas de défaillance du constructeur, le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondantes aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer dans les conditions prévues au (5^e tiret) de l'article 188 ci-dessus.

La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai de huit jours prévus à l'article 196 ci-dessus pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées.

Sous-titre 2 - Sécurité et hygiène sur le chantier

Art.219.- Sur le chantier de construction, des dispositions appropriées doivent être prises pour assurer la sécurité des travailleurs et celle des personnes étrangères présentes à l'intérieur et aux abords du périmètre des travaux.

Art.220.- Tout chantier doit être ceinturé avant le début des travaux par une clôture provisoire, qui sera conforme à la réglementation en vigueur.

Art.221.- Sur le chantier, tous les travailleurs doivent être dotés selon leur poste de travail, d'équipement devant assurer leur sécurité : casque, ceinture pour travaux en hauteur, lunette pour soudure, tenue fluorescente, paire de bottes, paire de gants, etc.

Art.222.- La nature et la qualité des matériaux, ainsi que les éléments de construction à mettre en œuvre, doivent permettre aux futurs occupants d'exploiter la construction dans les meilleures conditions de sécurité, d'hygiène et de santé.

Art.223.- Dans une parcelle, les aménagements extérieurs au bâtiment doivent être assurés pour éviter toute stagnation des eaux résiduaires et des eaux de pluie.

Art.224.- Des mesures complémentaires de sauvegarde et de sécurité, ainsi que des moyens d'évacuation et de défense contre l'incendie peuvent être imposées aux propriétaires, aux constructeurs et aux exploitants de certaines catégories d'immeubles et établissements ouverts au public.

Art.225.- Tous les bâtiments qu'ils soient à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de service, doivent être conçus et réalisés de sorte que les accédants soient à l'abri de l'humidité et des infiltrations des eaux de pluies.

Art.226.- Les façades des bâtiments publics et privés doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires au ravalement et à la peinture, peuvent être ordonnés aux propriétaires sur injonction de l'administration compétente.

Pour les édifices publics, l'exécution de cette tâche incombe au service chargé de la gestion du Patrimoine Bâti public.

Art.227.- Tout constructeur est tenu pendant les travaux de construction, de réparation, ou d'aménagement de son bâtiment, de réaliser la toiture de façon telle, que les eaux de pluie s'écoulent sur son fonds de terrain ou dans la voie publique et non sur le fonds du voisin.

Sous-titre 3 - Responsabilité des constructeurs d'ouvrages

Art.228.- Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- tout architecte, ingénieur, entrepreneur, promoteur, technicien lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ou par un cahier des charges ;

- toute personne physique ou morale qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

Art.229.- Le maître d'ouvrage est tenu de s'attacher les services d'un constructeur. Leur collaboration est matérialisée par un contrat.

Art.230.- Tout constructeur d'un ouvrage est responsable, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendant impropre à sa destination.

Le constructeur est déchargé de cette responsabilité, s'il rapporte la preuve que les dommages proviennent d'un cas de force majeure ou sont le fait du maître de l'ouvrage.

Art.231.- L'architecte est responsable de la conception de l'ouvrage, de sa fonctionnalité, de son esthétique, de l'harmonie des formes et des couleurs.

Art.232.- L'ingénieur est responsable de la stabilité de l'édifice et des spécifications techniques.

Art.233.- L'entrepreneur est responsable de l'exécution des ouvrages sous le contrôle de l'architecte et de l'ingénieur.

Il a la responsabilité de la bonne exécution et de la finition des ouvrages.

Art.234.- L'initiative de la garantie décennale incombe au maître d'ouvrage.

Art.235.- L'exercice de la profession d'entrepreneur en bâtiment est soumis à l'obtention préalable d'un agrément délivré par le Ministre chargé de la Construction.

Sous-titre 4 - Assurances des travaux de construction

Chapitre 1 - Assurance de responsabilité obligatoire

Art.236.- Le constructeur est tenu de souscrire un contrat d'assurance couvrant tous les risques inhérents aux activités de construction, à l'ouverture de tout chantier de construction.

Art.237.- Le contrat d'assurance doit contenir une clause de responsabilité garantissant tout dommage résultant du fait du constructeur.

Art.238.- Quiconque fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment doit être couvert par une assurance de responsabilité, garantissant tout dommage résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente.

Art.239.- Des dérogations à l'obligation d'assurance peuvent être accordées aux personnes morales de droit public à condition qu'elles aient la qualité de constructeur.

Chapitre 2 - Assurance de dommage obligatoire

Art.240.- Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 228, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement du chapitre 2 du sous-titre 3 du présent livre.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu avec la personne publique.

Art.241.- L'assuré est tenu de procéder à la déclaration de tout sinistre relevant des hypothèses visées au premier alinéa de l'article 240 ci-dessus auprès de l'assureur.

Art.242.- L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Art.243.- Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

Art.244.- L'assurance mentionnée à l'article 240 ci-dessus garantit uniquement le paiement des réparations nécessaires lorsque :

- avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;
- après la réception. après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Chapitre 3 - Dispositions communes

Art.245.- Les obligations d'assurance ne s'appliquent pas à l'Etat lorsqu'il construit pour son compte. Des dérogations totales ou partielles peuvent être accordées par l'autorité administrative aux collectivités locales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics, justifiant de moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages.

Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance édictées aux chapitres 1 et 2 du présent sous-titre les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.

Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance.

Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

Art.246.- Les personnes soumises aux obligations d'assurance obligatoires prévues aux chapitres 1 et 2 du présent sous-titre doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.

Art.247.- Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai prévu à l'article 228 et suivants a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance.

Art.248.- Les dispositions des articles 236, article 237, et des articles 240 à article 244 ci-dessus incombent dans les cas prévus au sous-titre 2 du titre 2 du présent livre relatif au promoteur immobilier.

Titre 5 - Qualité des constructions

Sous-titre 1 - Normes générales de construction

Chapitre 1 - Distribution et mesurage dans les immeubles de toute nature

Art.249.- Pour les immeubles de toute nature, les caractéristiques inhérentes à la résistance et à la durabilité, à l'aération et à l'éclairage, à la hauteur des sous-plafonds, à la surface et à la disposition des pièces, aux caves et aux sous-sols, aux équipements sanitaires, à l'installation de garde-corps sont déterminées par voie réglementaire.

Chapitre 2 - Installations électriques intérieures

Art.250.- Les installations électriques intérieures doivent être établies en conformité avec les règlements en vigueur et les cahiers des charges des concessionnaires.

Art.251.- Tout distributeur d'énergie électrique est tenu d'exiger, avant de mettre sous tension une installation électrique intérieure nouvelle, la remise d'une attestation de conformité de cette installation aux règlements et normes de sécurité en vigueur pour le type d'installation considéré.

Les modalités d'établissement de cette attestation de conformité sont prévues par décret.

Art.252.- Les matériels électriques utilisés dans les installations domestiques ou analogues doivent être conformes aux prescriptions prévues par voie réglementaire.

Chapitre 3 - Accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

Art.253.- Les constructions et immeubles bâtis doivent respecter les engagements et principes fondamentaux établis dans la Convention des Nations unies relative aux droits des personnes handicapées ratifiée par la République de Côte d'Ivoire le 10 janvier 2014, et notamment les dispositions de l'article 9 « Accessibilité ».

Art.254.- Toutes les constructions doivent prendre en compte la situation des personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap.

Art.255.- Tout projet de réalisation ou d'aménagement d'équipements collectifs, d'équipements recevant du public, ou d'ensemble immobilier de constructions doit faire l'objet d'une étude préalable de sécurité publique.

Art.256.- Les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap prévue à l'article 254 ci-dessus sont fixées par voie réglementaire.

Art.257.- Les établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant doivent être tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées, dans les parties ouvertes au public. L'information destinée au public doit être diffusée par des moyens adaptés aux différents handicaps.

Les exigences relatives à l'accessibilité et aux prestations que ces établissements, en fonction de leur type et de leur catégorie, doivent fournir aux personnes à mobilité réduite et en situation de handicap sont déterminées par voie réglementaire. Pour faciliter l'accessibilité, il peut être fait recours aux nouvelles technologies de la communication et à une signalétique adaptée.

Les établissements recevant du public dans un cadre bâti existant devront répondre à ces exigences dans un délai, fixé par voie réglementaire, qui pourra varier par type et catégorie d'établissement.

Art.258.- Un décret définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux prévus à l'article 257 ci-dessus et soumis a permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les propriétaires construisant ou améliorant leur logement pour leur propre usage.

Art.259.- Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles 257 et article 258 ci-dessus.

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente mentionnée à l'alinéa précédent. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article 259 du Code de la Construction et de l'Habitat devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

Art.260.- L'autorité administrative peut décider la fermeture d'un établissement recevant du public qui ne répond pas aux prescriptions de l'article 257 ci-dessus.

Chapitre 4 - Dispositions spécifiques concernant les bâtiments d'habitation

Art.261.- Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent Code les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements ou foyers de groupe, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble que la vie privée.

Un logement ou habitation comprend d'une part des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées, d'autre part, des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance (W-C), buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Art.262.- Les règles générales de construction relatives, notamment, aux surfaces des pièces et cours, aux dimensions minimales intérieures, aux équipements sanitaires, au traitement des ordures ménagères et des eaux usées, à la disposition des pièces ou à l'isolation phonique des bâtiments d'habitation sont fixées par voie réglementaire.

Chapitre 5 - Raccordement des immeubles

Section 1 - Raccordement aux réseaux de communications électroniques

Art.263.- Les immeubles groupant plusieurs logements ou des ensembles de bureaux doivent être pourvus de gaines ou passages pour l'installation des lignes de télécommunication.

Ils doivent être également munis des dispositifs collectifs nécessaires à la réception des émissions de radiodiffusion sonore et visuelle dans les logements.

Art.264.- Les modalités d'application de la présente section sont déterminées par voie réglementaire.

Section 2 - Raccordement aux réseaux d'assainissement urbains

Art.265.- Le raccordement aux égouts d'eaux usées établis sous la voie publique est obligatoire pour les immeubles y ayant accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passages, sauf dérogation de l'autorité compétente dans les zones d'habitat évolutif désignées par voie réglementaire, dans les deux ans de la mise en place de l'égout.

Art.266.- Les eaux usées doivent être traitées conformément à la réglementation en vigueur.

Art.267.- Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires. Ils doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par les propriétaires.

Art.268.- Les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées sont équipés d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire assure l'entretien régulier et qu'il fait périodiquement vidanger par une personne agréée par le représentant de l'Etat, afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Cette obligation ne s'applique ni aux immeubles abandonnés, ni aux immeubles qui, en application de la réglementation, doivent être démolis ou doivent cesser d'être utilisés, ni aux immeubles qui sont raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole.

Art.269.- Faute pour le propriétaire de se conformer aux dispositions de la présente section, la collectivité publique peut, après mise en demeure, lui appliquer une astreinte et faire procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Art.270.- Les modalités d'application de la présente section sont déterminées par voie réglementaire.

Section 3 - Raccordement aux réseaux de drainage

Art.271.- Le raccordement aux réseaux de drainage (réseaux d'eau pluviale) public est obligatoire pour les immeubles y ayant accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou de servitude de passages, sauf dérogation de l'autorité compétente dans les zones d'habitat évolutif désignées par voie réglementaire, dans les deux ans de la mise en place de l'égout.

Art.272.- Les eaux pluviales doivent être recueillies et évacuées selon la réglementation en vigueur.

Art.273.- Les modalités d'application de la présente section sont déterminées par voie réglementaire.

Section 4 - Raccordement aux réseaux électriques

Art.274.- Le raccordement aux réseaux électriques s'effectue conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière.

Chapitre 6 - Antennes ré émettrices

Art.275.- Lorsque la présence d'une construction, qu'elle soit ou non à usage d'habitation, apporte une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision par les occupants des bâtiments voisins, son propriétaire ou les locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ne peuvent s'opposer, sous le contrôle de la Haute Autorité de la Communication audiovisuelle, à l'installation de dispositifs de réception ou de réémission propres à établir des conditions de réception satisfaisantes. L'exécution de

cette obligation n'exclut pas la mise en jeu de la responsabilité du propriétaire résultant de l'article 1384 du Code civil.

Art.276.- Lorsque l'édification d'une construction est susceptible, en raison de sa situation, de sa structure ou de ses dimensions, d'apporter une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision par les occupants des bâtiments situés dans le voisinage, le constructeur est tenu de faire réaliser à ses frais, sous le contrôle de la Haute Autorité de la Communication Audiovisuelle, une installation de réception ou de réémission propre à assurer des conditions de réception satisfaisantes dans le voisinage de la construction projetée. Le propriétaire de ladite construction est tenu d'assurer, dans les mêmes conditions, le fonctionnement, l'entretien et le renouvellement de cette installation.

Art.277.- En cas de carence du constructeur ou du propriétaire, la Haute Autorité de la Communication Audiovisuelle peut, après mise en demeure non suivie d'effet dans un délai de trois mois, saisir le président du tribunal compétent pour obtenir l'exécution des obligations susvisées.

Chapitre 7 - Caractéristiques acoustiques

Art.278.- Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la responsabilité des constructeurs d'ouvrage régie par le sous-titre 3 du titre 4 du livre 1 du présent Code.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.

A l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation acoustique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage.

Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux, autres que d'habitation, quant à leurs caractéristiques acoustiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Des prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques peuvent être imposées aux travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable, ou réalisés avec l'aide de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'un organisme assurant une mission de service public, exécutés dans des ouvrages ou locaux existants autres que d'habitation.

Art.279.- Les caractéristiques acoustiques des équipements, ouvrages ou installations mis en place dans les bâtiments doivent être conformes aux modalités et au niveau d'exigences acoustiques prévus par voie réglementaire.

Chapitre 8 - Performance énergétique et environnementale et caractéristiques énergétiques et environnementales

Art.280.- La construction et l'utilisation des immeubles doivent être conformes aux normes techniques en vigueur ou édictées en application du Code de l'environnement et du Code de l'électricité.

Art.281.- Les produits pétroliers, gaz naturel et combustibles solides qui sont des sources d'énergies essentielles mais constituent aussi les principales sources d'émissions de dioxyde de carbone doivent faire l'objet d'une utilisation efficace, prudente, rationnelle et durable.

Art.282.- La performance énergétique des bâtiments doit être calculée sur la base de caractéristiques thermiques et d'autres facteurs qui jouent un rôle de plus en plus important tels que les installations de climatisation, le recours à des sources d'énergies renouvelables, le refroidissement passif, la qualité de l'air intérieur, la lumière naturelle suffisante et la conception bioclimatique du bâtiment.

Art.283.- L'utilisation des instruments harmonisés, en particulier les méthodes d'essai de calcul et des classes d'efficacité énergétique, est exigée pour le respect des exigences en matière de performance énergétique pour les systèmes techniques des bâtiments.

Art.284.- Les bâtiments neufs doivent répondre à des exigences minimales en matière de performance énergétique adaptée aux conditions climatiques locales.

Art.285.- Des instruments financiers doivent être mis en place ou adaptés afin d'encourager l'adoption de mesures en matière d'efficacité énergétique.

Le partenariat public privé, en faveur de bâtiments économes en énergie dans le but d'encourager les technologies vertes et le développement de systèmes, de matériaux et de systèmes constructifs économes en énergie dans les nouveaux bâtiments doit être promu.

Art.286.- Les bâtiments publics faisant l'objet d'un concours d'architecture doivent intégrer, dans les termes de références, les principes de l'habitat bioclimatique, de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables intégrées au bâti.

Art.287.- Tous les bâtiments faisant l'objet de permis de construire doivent répondre aux exigences minimales en matière de performance énergétique.

Art.288.- Le ministère en charge de la Construction et de l'Habitat doit proposer des mesures incitatives pour faciliter l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Art.289.- Ces mesures sont des instruments économiques, financiers, techniques, technologiques ou de toute autre nature pouvant contribuer significativement à la performance énergétique des bâtiments.

Chapitre 9 - Restauration et entretien des immeubles

Art.290.- Les propriétaires d'immeubles bâtis ou non, situés à l'intérieur de périmètres urbains déterminés par arrêtés ministériels, sont tenus de procéder périodiquement à des opérations obligatoires de restauration et d'entretien en vue d'assurer la bonne tenue des sites et ensembles bâtis.

Art.291.- Les travaux de restauration et d'entretien exécutés en application des dispositions ci-dessus sont exemptés du permis de construire à la condition qu'ils portent aucune modification extérieure au caractère des constructions.

Art.292.- Des arrêtés préfectoraux ou municipaux fixent la date d'ouverture des campagnes d'entretien, la nature et le délai d'exécution des travaux.

Sauf cas d'urgence, les campagnes ne peuvent intervenir que tous les 5 ans et pendant une période qui ne peut être inférieure à 6 mois.

Chapitre 10 - Protection contre les risques naturels

Art.293.- 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 facteurs climatiques et des surcharges correspondant à son usage normal, notamment aux coups de vents.

Art.294.- Dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou para cycloniques doivent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations dans les cas et selon la procédure prévue par voie réglementaire.

Art.295.- Les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document établi par un organe de contrôle visé au chapitre 3 du sous-titre 2 du titre 1 du présent livre, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues au présent chapitre sont déterminées par voie réglementaire. Le même texte réglementaire définit les bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation.

Chapitre 11 - Parcs de stationnements

Art.296.- Pour la construction de parcs de stationnement dans les immeubles de toute nature, les normes de constructions relatives à la capacité des parcs de stationnement et aux conditions techniques des parcs de stationnement de voitures particulières sont déterminées par voie réglementaire.

Art.297.- L'aménagement de tout parc de stationnement devra respecter les normes de sécurité et d'hygiène déterminées par voie réglementaires.

Art.298.- Des dérogations aux normes fixées par le présent chapitre et les dispositions réglementaires y afférents, pourront être accordées par décision motivée du Ministre de la Construction et de l'Urbanisme, sur avis conforme de l'autorité chargée de la gestion de la voie publique desservant l'immeuble.

Art.299.- Les préfets, les maires des communes, le directeur central de l'Urbanisme, les directeurs régionaux de la Construction et de l'Urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, du contrôle du respect du présent chapitre.

Chapitre 12 - Matériaux de construction

Section 1 - Régime commercial des matériaux de construction

Art.300.- L'importation, l'exportation et la réexportation hors de Côte d'Ivoire des matériaux de construction sont soumises au principe de liberté d'importation et d'exportation des marchandises étrangères et aux limitations et agréments prévus par les dispositions légale et réglementaire en vigueur relatives à la concurrence, en ce qui concerne les conditions d'entrée en Côte d'Ivoire de marchandises étrangères de toute origine et de toute provenance, ainsi que les conditions d'exportation et de réexportation des marchandises à destination de l'étranger.

Art.301.- L'importation et la commercialisation des produits contenant de l'amiante, et tout autre produit dangereux, sont interdites sur l'ensemble du territoire national.

Art.302.- Les modalités d'application de l'article 301 ci-dessus ainsi que la liste des produits frappés d'interdiction sont fixées par voie réglementaire.

Section 2 - Qualité des matériaux de construction

Sous-section 1 - Principes généraux

Art.303.- Les caractéristiques des matériaux de construction doivent respecter les normes ivoiriennes. A défaut, elles doivent respecter les normes internationales déterminées par voie réglementaire.

Art.304.- Tout producteur de matériaux de construction sur le territoire ivoirien doit mettre en place et documenter un plan qualité afin de démontrer son aptitude à réaliser en permanence des produits conformes aux prescriptions des normes citées à l'article 303 ci-dessus.

Ce plan qualité doit présenter les dispositions de maîtrise :

- des équipements de production ;
- des équipements de contrôle de la qualité du produit ;
- des matières premières, consommables et emballages ;
- des méthodes de travail ;
- du personnel technique ;
- de l'environnement de travail en conformité avec les règles de bonnes pratiques de fabrication.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Art.305.- Les constructions doivent être réalisées en matériaux de caractère définitif.

Art.306.- L'emploi de matériaux de récupération (bidons développés, tôles usagées) ou insuffisants (planches, carton bitumé...) est interdit.

Art.307.- Les sols en terre battue sont interdits.

Sous-section 2 - Dispositions relatives à l'utilisation de matériaux comprenant de l'amiante

Art.308.- L'utilisation de matériaux comprenant de l'amiante est interdite.

Art.309.- Conformément à l'article 302 ci-dessus, la liste des produits frappés d'interdiction est fixée par voie réglementaire.

Sous-section 3 - Dispositions relatives à l'utilisation des cendres dans les matériaux de construction

Art.310.- Les dispositions relatives à l'utilisation des cendres dans les matériaux de construction sont élaborées conformément à la procédure en vigueur en la matière. Un décret recense les normes en vigueur.

Sous-titre 2 - Dispositions communes aux normes générales de construction

Art.311.- Les infractions aux dispositions des articles 249 à article 310 sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet, suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents sont transmis le cas échéant au ministère public.

Art.312.- L'interruption des travaux peut être ordonnée d'office par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire ou du fonctionnaire compétent soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.

L'autorité judiciaire peut à tout moment, d'office ou à la demande, soit du maire ou du fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux.

Le maire est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution.

Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier.

La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents mentionnés à l'article 311 qui dresse procès-verbal.

Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'Etat dans le département de prendre, dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure restée sans résultat, à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues au présent article. Dans ce cas, le préfet reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux alinéas 5 et 6.

Art.313.- En cas de condamnation pour une infraction prévue à l'article 528, le tribunal, au vu des observations écrites ou après audition du fonctionnaire compétent, statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation administrative ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Art.314.- Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de la mise en conformité ou de réaffectation. Il peut assortir sa décision d'une astreinte par jour de retard.

Art.315.- Au cas où le délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée, qui ne peut être révisée que dans le cas prévu à l'article 297, court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté.

Art.316.- Si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public, relever à une ou plusieurs reprises le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu ci-dessus.

Art.317.- Le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes lorsque la remise en état ordonnée aura été régularisée et que le redevable établira qu'il a été empêché d'observer, par une circonstance indépendante de sa volonté, le délai qui lui a été imparti.

Art.318.- Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.

Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages concernés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal compétent qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants.

Art.319.- Tout propriétaire d'immeuble ou son mandataire est tenu de doter l'immeuble de plans et affiches indiquant les cloisonnements, dégagements, voies intérieures, cours permettant l'évacuation de l'immeuble en cas d'incendie, l'emplacement des postes de sapeur-pompier ainsi que les consignes générales à observer en cas d'incendie conformément aux dispositions fixées par voie réglementaire.

Sous-titre 3 - Normes spéciales de sécurité

Chapitre 1 - Normes de sécurité applicables à tous les immeubles

Section 1 - Dispositions générales relatives à la protection contre l'incendie

Sous-section 1 - Dispositions applicables à toutes sortes d'immeubles

Art.320.- La disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments doivent permettre la protection des occupants contre l'incendie. Les installations de sécurité doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Art.321.- Les locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie doivent être isolés. Leur construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de s'évacuer l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir de tels secours.

Sous-section 2 - Classification des matériaux de construction en fonction de leur résistance et de leur réaction aux incendies

Art.322.- Les matériaux et éléments de construction sont classés en différentes catégories en fonction de leur comportement en cas d'incendie en fonction des deux critères suivants :

- la réaction au feu, c'est-à-dire la capacité de combustion du matériau et l'impact de la combustion sur le développement de l'incendie ; et
- la résistance au feu, c'est-à-dire la capacité du matériau à conserver ses principales fonctions et caractéristiques malgré le développement d'un incendie.

Art.323.- La réaction au feu se détermine eu égard, d'une part, à la quantité de chaleur dégagée lors de la combustion et, d'autre part, à la présence ou l'absence de gaz ou liquides inflammables.

La classification adoptée différencie les matériaux selon leur combustibilité. Dans l'hypothèse où les matériaux ne seraient incombustibles, la classification indique le degré plus ou moins grand d'inflammabilité.

Art.324.- La classification au point de vue de la résistance au feu est établie en tenant compte du temps pendant lequel sont satisfaites des conditions imposées relatives, soit à la résistance mécanique, soit à l'isolation thermique, soit à ces deux critères cumulés.

Art.325.- Les différentes catégories de classification, tant en ce qui concerne la réaction au feu que la résistance au feu, sont déterminées par voie réglementaire.

Art.326.- Classification des matériaux de construction intervenant conformément aux dispositions ci-dessus fait l'objet d'une homologation dans des conditions fixées par décret.

Art.327.- En cas de non-respect des normes spéciales ci-dessus évoquées, les dispositions relatives aux normes générales sont applicables.

Section 2 - Bâtiments insalubres et bâtiments menaçant ruine

Sous-section 1 - Bâtiments insalubres

Art.328.- Lorsque l'utilisation qui est faite de locaux ou installations présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, le représentant de l'Etat dans le département peut enjoindre à la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition ou à celle qui en a l'usage de rendre leur utilisation conforme.

S'il n'est pas satisfait à l'injonction dans le délai fixé, le représentant de l'Etat dans le département prend, aux frais de la personne à laquelle elle a été faite, toutes mesures nécessaires pour ce faire.

Les dispositions des articles 346, article 348, et à défaut, celles de l'article 349 sont applicables.

Art.329.- Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, ou un groupe d'immeubles fait apparaître, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité de l'immeuble, le représentant de l'Etat dans le département, sur saisine du maire ou à la demande de tout locataire ou occupant de l'immeuble ou de l'un des immeubles concernés, met en demeure le propriétaire, ou l'exploitant s'il s'agit de locaux d'hébergement, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe.

Il peut prononcer une interdiction temporaire d'habiter. Dans ce cas, ou si l'exécution des mesures prescrites rend les locaux temporairement inhabitables, les dispositions de l'article 345 sont applicables.

Le représentant de l'Etat dans le département procède au constat des mesures prises en exécution de la mise en demeure.

Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le représentant de l'Etat dans le département procède à leur exécution d'office.

Si le propriétaire ou l'exploitant, en sus des mesures lui ayant été prescrites pour mettre fin au danger imminent, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à toute insalubrité, le représentant de l'Etat dans le département en prend acte.

Art.330.- Concernant les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, le représentant de l'Etat dans le département peut, à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, les déclarer insalubres.

L'arrêté du représentant de l'Etat dans le département est pris après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public.

Cet arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne, sous réserve des dispositions visées aux articles 331 et article 332 ci-dessous.

Art.331.- Le représentant de l'Etat dans le département avise les propriétaires, tels qu'ils figurent au livre foncier, au moins trente jours à l'avance de la décision visée à l'article 330 de la faculté qu'ils ont de produire dans ce délai leurs observations. Il avise également, dans la mesure où ils sont connus, les titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, les titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, l'exploitant.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par

affichage à la mairie de la commune ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble, dans le délai visé au premier alinéa.

Toute personne justifiant de l'une des qualités mentionnées au premier alinéa est, sur sa demande, entendue par le représentant de l'Etat dans le département, ou tout mandataire désigné par lui, et appelée aux visites et constatations des lieux. Elle peut se faire représenter par un mandataire.

Le représentant de l'Etat dans le département doit transmettre le dossier au Ministre chargé de la Santé.

Art.332.- Lorsque le Ministre de la Santé conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, c'est-à-dire lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction, le représentant de l'Etat dans le département déclare l'immeuble insalubre à titre irrémédiable, prononce l'interdiction définitive d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux et précise la date d'effet de cette interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an. Il peut également ordonner la démolition de l'immeuble.

Le représentant de l'Etat dans le département prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

Lorsque le Ministre de la Santé conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le représentant de l'Etat dans le département prescrit par arrêté les mesures adéquates ainsi que le délai imparti pour leur réalisation et prononce, s'il y a lieu, l'interdiction temporaire d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux.

L'arrêté prévu au troisième alinéa du présent article précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai qu'il prescrit expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard. Sans préjudice de ce qui précède, ledit arrêté précise en outre que faute pour le propriétaire de s'y conformer, le représentant de l'Etat pourra, à compter de l'expiration du délai qu'il prescrit, décider de l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations.

Toutefois, lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté prévu au troisième alinéa du présent article, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, le propriétaire n'est plus tenu de réaliser les mesures prescrites dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité administrative peut prescrire ou faire exécuter d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, faute pour le propriétaire d'y avoir procédé.

La personne tenue d'exécuter les mesures mentionnées ci-dessus peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits : Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté d'insalubrité.

Art.333.- Le représentant de l'Etat dans le département notifie l'arrêté d'insalubrité pris en application de l'article 330, des premier, troisième et quatrième alinéa de l'article 332 aux personnes visées au premier alinéa de l'article 331.

A défaut de connaître l'adresse actuelle ou de pouvoir identifier les personnes visées au premier alinéa de l'article 331, cette notification est valablement effectuée par l'affichage de l'arrêté à la mairie de la commune où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de l'immeuble.

A la diligence du représentant de l'Etat dans le département et aux frais du propriétaire, l'arrêté d'insalubrité est publié au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés.

A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Art.334.- L'exécution des mesures destinées à remédier à l'insalubrité ainsi que leur conformité aux prescriptions de l'arrêté pris sur le fondement du troisième alinéa de l'article 332 sont constatées par le représentant de l'Etat dans le département, qui prononce la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

Lorsque des travaux justifiant la levée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont réalisés sur un immeuble dont l'insalubrité avait été déclarée irrémédiable, le représentant de l'Etat dans le département prononce par arrêté la fin de l'état d'insalubrité de l'immeuble et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

Ces arrêtés sont publiés, à la diligence du propriétaire, au livre foncier.

Art.335.- Si un immeuble a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité irrémédiable, l'autorité administrative peut réaliser d'office les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins.

Art.336.- Lorsque l'état d'un bâtiment déclaré insalubre exige l'évacuation de ses occupants, le propriétaire dudit immeuble est tenu de verser aux occupants s'ils sont locataires, une indemnité représentative des frais de relogement correspondant à quatre mois du loyer qu'ils payaient.

Cette indemnité n'est pas due, si la responsabilité du locataire dans la dégradation du bâtiment, est établie au dire d'expert.

Art.337.- Le maire ou, le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département, ou le supérieur hiérarchique est l'autorité administrative compétente pour réaliser d'office les mesures prescrites au sein de la présente sous-section.

Sous-Section 2 - Bâtiments menaçant ruine

Art.338.- Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article 340. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article 341.

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après.

Art.339.- Tout arrêté de péril pris en application de l'article 338 est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent au livre foncier. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune.

Art.340.- Le maire, par un arrêté de péril pris à l'issue d'une procédure contradictoire met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 339, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus. Les modalités de la procédure visée au présent article sont définies par voie réglementaire.

Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que la non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard.

Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Les dispositions des articles 345 à article 349 sont alors applicables.

Cet arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an si l'interdiction est définitive. La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par

l'arrêté de péril peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de péril.

Sur le rapport d'un homme de l'art, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

L'arrêté du maire est publié au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, le maire peut, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer une astreinte comminatoire par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant.

L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

Le maire peut consentir à une remise de son produit lorsque les réparations, travaux ou mesures prescrits par l'arrêté de péril ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté.

L'astreinte est recouvrée au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution.

Art.341.- En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article 340.

Art.342.- Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire dudit immeuble est tenu de verser aux occupants, une indemnité représentative des frais de relogement correspondant à quatre mois du loyer qu'ils payaient.

Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de péril sont soumis aux règles définies à l'article 346.

Art.343.- A compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Les dispositions de l'alinéa précédent cessent d'être applicables à compter de l'arrêté prononçant la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser.

Art.344.- Le maire ou le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département ou le supérieur hiérarchique est l'autorité compétente administrative pour réaliser d'office les mesures prescrites à la présente sous-section 2.

Sous-section 3 - Dispositions communes aux bâtiments menaçant ruine et aux bâtiments insalubres

Art.345.- Pour l'application de la présente sous-section, l'occupant est :

- le titulaire d'un droit réel conférant l'usage ;
- le locataire ;
- le sous-locataire ; ou
- l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Art.346.- Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application de l'article 328 du présent Code, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification par le représentant de l'Etat dans le département. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Art.347.- Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles 330 et 332 ou par un arrêté de péril pris en application de l'article 338, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la

notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article 329 suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article 332 du même Code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

La durée du bail conclu sur les locaux visés à l'alinéa premier est prorogée de la durée s'écoulant entre le premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage et la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage.

Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Chapitre 2 - Normes de sécurité particulières à certains immeubles

Section 1 - Dispositions de sécurité relatives aux établissements recevant du public

Art.348.- Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret.

Art.349.- Des mesures complémentaires de sauvegarde et de sécurité et des moyens d'évacuation et de défense contre l'incendie peuvent être imposés par décret, aux propriétaires, aux constructeurs et aux exploitants de bâtiments et établissements ouverts au public. Ces mesures complémentaires doivent tenir compte des besoins particuliers des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Art.350.- Dans le cas où un établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et que le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, pour réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.

Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicables jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.

L'arrêté prévu à l'alinéa 1 précise que la non-exécution des travaux qu'il prescrit dans le délai fixé expose l'exploitant et le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard. Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte à compter de la notification par le maire à chacun d'entre eux de l'arrêté appliquant l'astreinte.

Si les travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'alinéa 1 n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer, par arrêté, une astreinte par jour de retard à l'encontre du propriétaire et de l'exploitant défaillants. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit si les travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'alinéa 1 ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue.

L'astreinte est recouvrée au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté.

A défaut pour le maire de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'Etat dans le département le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'Etat, après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'alinéa 1.

Section 2 - Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur

Art.351.- Les dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur doivent être conformes aux normes de sécurité dans les immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique prévues par décret.

Section 3 - Dispositions applicables aux constructions traditionnelles

Art.352.- La construction traditionnelle est autorisée en milieu rural, sous réserve qu'elle respecte les règles de sécurité et les caractéristiques des matériaux de construction conformément aux dispositions de la sous-section 1 ci-dessus.

Art.353.- En milieu urbain, elle n'est admise que dans les zones spécialement destinées à cet usage et sous contrôle des services techniques du ministère en charge de la Construction.

Elle peut également être admise pour des programmes spéciaux.

Section 4 - Sécurité de certains équipements d'immeubles par destination

Sous-section 1 - Sécurité des ascenseurs

Art.354.- Les bâtiments de plus de quatre niveaux doivent être équipés d'un ascenseur.

Le propriétaire ou les copropriétaires de l'immeuble sont réputés être les propriétaires de l'ascenseur.

Sont concernés, les bâtiments à usage d'habitation, professionnel et commercial.

Art.355.- L'installation d'un ascenseur doit prendre en compte les normes de sécurité en vigueur.

Art.356.- Le respect des normes de sécurité incombe au propriétaire de l'ascenseur.

Art.357.- Le propriétaire assure le fonctionnement régulier de l'ascenseur. Il a l'obligation d'effectuer un contrôle technique de celui-ci au moins une fois par an.

Art.358.- Toutes les constructions doivent prendre en compte la situation des personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap.

Art.359.- Les cabines d'ascenseurs doivent être munies :

- de grilles de sécurité extensible ;
- de porte de cabine ;
- d'un dispositif de protection susceptible d'assurer un niveau de protection équivalent à ceux résultants des hypothèses ci-dessus.

Ces dispositifs doivent être agréés par le Ministre en charge de la Construction.

Les caractéristiques des cabines d'ascenseurs doivent préserver l'accessibilité de la cabine à une personne circulant en fauteuil roulant et être conformes aux dispositions du chapitre 1 du sous-titre 1 du présent titre relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Art.360.- Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent aux ascenseurs qui sont destinés à desservir de manière permanente les bâtiments et les constructions.

Ne sont pas concernés les installations à câbles, y compris les funiculaires pour le transport public ou non des personnes, les ascenseurs spécialement conçus et construits à des fins militaires ou de maintien de l'ordre, les ascenseurs équipant les puits de mine, les élévateurs de machinerie de théâtre, les ascenseurs installés dans des moyens de transport, les ascenseurs liés à une machine et exclusivement destinés à l'accès au poste de travail de celle-ci et les ascenseurs de chantier.

Art.361.- Les conditions d'application de la présente section sont fixées par voie réglementaire.

Le décret définit les exigences essentielles en matière de sécurité et de santé à respecter pour la mise sur le marché des ascenseurs et des composants de sécurité pour ascenseurs.

Le décret définit, les exigences de sécurité à respecter, y compris par les entreprises chargées de l'entretien. Il établit la liste des dispositifs de sécurité à installer ou les mesures équivalentes, en fonction notamment des risques liés à l'installation de l'ascenseur, à son mode d'utilisation et à son environnement.

Le décret détermine les dispositions minimales à prendre pour assurer l'entretien de l'ascenseur ainsi que les modalités de leur exécution et de justification de leur mise en œuvre.

Sous-section 2 - Sécurité des garages

Paragraphe 1 - Sécurité des portes automatiques des garages

Art.362.- Les portes automatiques de garage doivent respecter les règles de sécurité en vigueur.

Art.363.- Les règles de sécurité applicables aux portes automatiques de garage, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect de ces règles, ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par voie réglementaire.

Paragraphe 2 - Protection contre l'incendie dans les garages

Art.364.- Un arrêté détermine les dispositions applicables à la protection contre l'incendie dans les garages de caractère privé dans les immeubles de toute nature.

Art.365.- Un arrêté détermine les dispositions applicables à la protection contre l'incendie dans les garages de véhicules automobiles alimentés par des liquides inflammables qui sont rangés dans la 3^e classe des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Section 5 - Sécurité des piscines

Art.366.- Les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité visant à prévenir le risque de noyade.

Le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité retenu.

La forme de cette note technique est définie par voie réglementaire.

Art.367.- Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant l'entrée en vigueur du présent Code, doivent équiper, dans les deux ans suivants ladite entrée en vigueur, leur piscine d'un dispositif de sécurité, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

Art.368.- Les conditions de la normalisation des dispositifs mentionnés aux articles 366 et article 367 sont déterminées par voie réglementaire.

Section 6 - Sécurité des immeubles à usage d'habitation

Art.369.- Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire de la commune peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

L'arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société civile dont les parts donnent droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, la notification est

faite au gérant tel qu'il figure au registre du commerce où la société est immatriculée. Lorsque les mesures prescrites ne portent que sur les parties communes d'un immeuble soumis aux dispositions du sous-titre I du titre 1 du livre 2 relatives à la copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au syndicat des copropriétaires.

A défaut de pouvoir identifier les personnes mentionnées à l'alinéa précédent, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger.

Art.370.- L'arrêté du maire visé à l'article 369 ci-dessus est pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par voie réglementaire.

Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution.

Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, sur décision motivée du maire, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.

L'arrêté mentionné à l'article 369 ci-dessus précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au présent article.

Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté.

L'astreinte est recouvrée dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté.

A défaut pour le maire de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'Etat dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'Etat, après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article 369 ci-dessus.

Art.371.- En cas d'urgence ou de menace grave et imminente. la juridiction administrative, sur demande du maire, après que celui-ci en ait informé les personnes visées au deuxième alinéa de l'article 369 ci-dessus désigne un expert chargé d'examiner l'état des équipements communs dans un délai de vingt-quatre heures suivant sa désignation et de proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il la constate.

Si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai imparti par l'arrêté, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais des propriétaires et des titulaires de droits réels immobiliers concernés.

Si les mesures exécutées n'ont pas permis de mettre fin aux risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de rétablir leurs conditions d'habitation, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article 370 ci-dessus.

Art.372.- Lorsque la commune se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Les frais de toute nature, résultant de l'exécution d'office ou de la substitution d'office aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, sont avancés par la commune et recouverts comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'Etat ou, par subrogation de celui-ci dans ses droits et obligations, d'une personne publique s'y substituant.

Art.373.- Le maire exerce les compétences mentionnées au présent chapitre au nom de l'Etat. En cas de carence du maire, le représentant de l'Etat dans le département, peut se substituer à lui.

Art.374.- Un décret en Conseil des Ministres détermine les conditions d'application du présent chapitre de la présente sous-section et établit la liste des équipements communs visés à l'article 369 ci-dessus.

Art.375.- Sans préjudice des dispositions prévues à la section 1 du chapitre I du sous-titre 2 ci-dessus relatives aux dispositions générales relatives à la protection contre l'incendie qui demeurent applicables, les règles spécifiques relatives à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie sont fixées par arrêté.

Art.376.- Lorsque, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, sont entreposées des matières explosives ou inflammables, soit en infraction avec les règles de sécurité qui lui sont applicables, soit dans des conditions de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, le maire peut mettre en demeure, par arrêté motivé, la personne responsable de la gestion ou de la jouissance du local de prendre toutes les mesures nécessaires pour se conformer aux règles de sécurité applicables ou pour mettre fin au danger dans un délai qu'il fixe.

Faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire y procède d'office aux frais de celle-ci ; il peut, si nécessaire, interdire l'accès du local jusqu'à la réalisation des mesures.

Art.377.- Le propriétaire d'un logement, qu'il soit occupant du logement ou non, installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement d'un état des lieux. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

Art.378.- Les modalités d'application de l'article 377 ci-dessus, notamment les caractéristiques techniques du détecteur de fumée normalisé, les conditions de son installation, de son entretien, de son fonctionnement ainsi que les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie sont déterminées par voie réglementaire.

Livre 2 - Habitation de l'immeuble

Titre 1 - Mode d'habitation

Sous-titre 1 - Copropriété

Art.379.- Le présent sous-titre est applicable à la propriété des immeubles bâtis divisés par appartements, étages ou locaux dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Il est applicable aux ensembles immobiliers bâtis verticaux ou horizontaux et aux différentes résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Les présentes dispositions s'appliquent aux immeubles immatriculés.

Des périmètres d'habitations auquel il sera appliqué certaines dispositions de la copropriété sont déterminés par voie réglementaire.

Chapitre 1 - Le syndicat des copropriétaires

Art.380.- Tous les copropriétaires d'un immeuble divisé par appartements, étages ou locaux, d'ensembles d'immeubles verticaux ou horizontaux, de résidences constituées d'habitations contiguës ou séparées, ayant des parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires, se trouvent de plein droit groupés dans un syndicat représentant l'ensemble des copropriétaires.

Toutes les parcelles relevant des parties communes sont la propriété exclusive des copropriétaires représentés par le syndicat des copropriétaires.

Art.381.- Dans le cas des ensembles d'immeubles mentionnés à l'alinéa 4 de l'article 379 du présent de Code, le ministère en charge du logement veille à la mise en place de syndicats de copropriétaires dans les périmètres préalablement déterminés.

Art.382.- Le syndicat a pour mission la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

A ce titre, il prend l'initiative de toutes actions relatives aux parties communes susceptibles de concourir à l'obtention d'un bon cadre de vie. Il s'agit notamment :

- du ravalement des façades et des autres murs de toutes les parties communes ;
- de la préservation des réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau et du drainage ;
- de l'entretien des espaces verts ;
- de la mise en œuvre des mesures de sécurité de pointe ;

- du ramassage des ordures ;
- de l'éclairage public et des escaliers des immeubles collectifs ;
- de l'entretien des ascenseurs ;
- du respect des normes d'urbanisme ;
- du respect des règles de bon voisinage ;
- de l'observation des règles d'hygiènes de salubrité.

Les modalités d'application de cet article sont précisées par voie réglementaire.

Art.383.- Sont définies comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux, notamment :

- le sol ;
- les gros œuvres de l'immeuble, les fondations, les murs porteurs et les caves quelle que soit leur profondeur ;
- la façade de l'immeuble ;
- les toits destinés à l'usage commun ;
- les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- les loges des gardiens et des concierges ;
- les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun ;
- les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux ;
- les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;
- les coffres, les têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun.

Art.384.- Sont considérées également comme parties communes, sauf stipulations contraires dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- les toitures et les balcons non affectés initialement à l'usage individuel ;
- les cours et les jardins ;
- les locaux destinés à l'usage commun.

D'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou toute partie que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à un usage commun.

Art.385.- Sont considérés comme droits accessoires aux parties communes, sous réserve de l'accord de l'Assemblée générale et de l'autorisation du Ministre chargé de l'Urbanisme :

- le droit de surélévation de l'immeuble ;
- le droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou dans les jardins et dans leurs sous-sols ;
- le droit d'excavation.

Chapitre 2 - Les organes de la copropriété

Art.386.- La copropriété comprend trois organes que sont :

- l'assemblée générale ;
- le conseil syndical ;
- le syndic.

Section 1 - L'Assemblée générale

Art.387.- L'Assemblée générale des copropriétaires prend les décisions relatives à l'administration et à la gestion de l'ensemble immobilier notamment :

- l'adoption du règlement de copropriété, les modifications dans la classification en choses et parties communes d'une part et en parties privatives d'autre part, toutes modifications, suppressions, adjonctions aux statuts et au règlement intérieur ;
- la destruction de l'immeuble ;
- les décisions relatives aux parties communes ;
- la détermination des charges de copropriété ;
- les modifications à apporter dans la liste ou la modification des charges communes ;
- la désignation des membres du conseil syndical ;
- la désignation du syndic ;
- la destitution du syndic ;
- la fixation des cotisations mensuelles ordinaires ;
- la fixation des cotisations spéciales pour les grosses réparations ;
- l'emploi des ressources du syndicat ;
- la fixation du salaire du syndic ;
- les différentes commissions et appuis divers.

Ses décisions s'imposent à tous les copropriétaires ainsi qu'à tout attributaire de lot en jouissance.

Art.388.- L'assemblée générale des copropriétaires se réunit sur convocation du conseil syndical.

Art.389.- Les décisions prises en dehors des attributions ou des actions du syndicat des copropriétaires, sont nulles et de nuls effets. Elles exposent le syndic et le conseil syndical à des poursuites judiciaires.

Art.390.- Tout copropriétaire d'un syndicat des copropriétaires dispose d'un droit de consultation de toute pièce comptable, de quittances ainsi que d'un droit à la communication de toute information par lui sollicitée.

Art.391.- Sans objet

Section 2 - Le conseil syndical

Art.392.- Le conseil syndical est constitué d'au moins trois copropriétaires à jour de leurs cotisations, désignés par l'assemblée générale, pour une durée qu'elle détermine.

La copie du procès-verbal désignant les membres du conseil syndical est transmise au Ministre en charge du Logement et à la mairie de la commune.

Art.393.- Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il fait office de commissaire aux Comptes du syndicat des copropriétaires. Il est également chargé de suppléer le syndic en cas de démission, de décès, d'incapacité, de carence ou d'indisponibilité jusqu'à la désignation d'un nouveau syndic.

Section 3 - Le syndic

Art.394.- Le syndic représente le syndicat des copropriétaires. Il agit en son nom et pour son compte dans le cadre de toutes les obligations que nécessite la copropriété.

Art.395.- Le syndic est chargé :

- d'assurer le secrétariat de l'assemblée générale ;
- de donner copie du règlement de copropriété à tous les copropriétaires et à tous les locataires et de veiller au respect et à l'application dudit règlement ;
- d'assurer la conservation, la garde et l'entretien ainsi que la réparation de toutes les parties communes ;
- d'établir le budget et de tenir la comptabilité du syndicat sous le contrôle du conseil syndical ;
- d'engager le personnel nécessaire pour l'exécution des travaux sur avis du conseil syndical ;
- de la mise en œuvre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires ;
- de faire observer les règles de la copropriété ;
- de représenter le syndicat en justice tant en qualité de demandeur que de défendeur, même, au besoin contre certains copropriétaires.

Art.396.- Le syndic est désigné par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires sur la liste des syndics agréés par le Ministre chargé du Logement.

La désignation du syndic est entérinée par un arrêté du Ministre chargé du Logement.

Art.397.- Les montants des cotisations des syndicats des copropriétaires, déduction faite des 30 % maximum affectés à la rémunération du syndic, aux commissions et appuis divers prévus à l'article 387 ne peuvent être employés que dans le cadre des exigences de la copropriété.

Art.398.- Les conditions d'accès à la profession de syndic sont fixées par voie réglementaire.

Art.399.- Le syndic ne peut contracter, en cette qualité et en raison de l'exercice de ses fonctions, aucune obligation personnelle.

Le syndic engage sa responsabilité vis-à-vis du conseil syndical lorsqu'il excède ses pouvoirs, se rend coupable de faits de mauvaise gestion ou d'actes frauduleux constatés par une décision de justice devenue définitive.

Dans ces cas, son agrément lui est retiré et il est passible de poursuites pénales.

Art.400.- Le syndic peut être démis de ses fonctions pour motif légitime par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres présents.

Art.401.- Le motif légitime peut être tiré d'une négligence, d'une omission, de l'inexécution d'une obligation, d'une fraude prouvée et de tout autre fait du syndic contraire à sa mission ou aux intérêts des copropriétaires.

Chapitre 3 - Les cotisations des copropriétaires

Art.402.- Le taux de cotisations mensuelles des copropriétaires est déterminé par l'assemblée générale.

Art.403.- Les copropriétaires sont tenus du paiement des charges mensuelles de copropriété. Toutefois, le montant de la cotisation peut être prélevé sur les locataires, à charge pour ceux-ci de compenser ledit montant sur le loyer au cas où le contrat de bail ne les oblige pas à payer lesdites cotisations.

Certaines charges liées à l'usage du local incombent aux locataires.

Le contenu de ces différentes charges est précisé par voie réglementaire.

Art.404.- Le recouvrement se fera soit par le syndic soit par un cabinet de recouvrement désigné par l'assemblée générale.

En cas de non-paiement des charges de copropriété, le syndic va adresser une lettre de relance au copropriétaire défaillant. S'il ne s'exécute pas, le syndic va tenter une action en recouvrement Forcé de la créance.

Art.405.- L'emploi des cotisations à des activités sociales ou contraires aux nécessités de la copropriété est formellement interdit. Il entraîne le retrait des agréments du syndic, sans préjudice des poursuites pénales contre les auteurs.

Art.406.- Le syndic ou le conseil syndical est tenu de procéder à l'ouverture d'un compte bancaire séparé.

Chapitre 4 - L'arbitrage

Art.407.- Les difficultés de toute nature, susceptibles de naître entre copropriétaires et syndicat relativement à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier et aux conditions de jouissance des parties privatives, peuvent être soumises à l'arbitrage du ministère en charge de la Construction et du Logement dans un délai de 45 jours à compter de la demande.

Sous-titre 2 - Bail à usage d'habitation

Chapitre 1 - Dispositions générales

Art.408.- Le bail à usage d'habitation est régi par les dispositions du Code civil, sous réserve des règles spéciales prévues par le présent sous-titre.

Art.409.- Les dispositions du présent sous-titre régissent la location des immeubles ou locaux à usage d'habitation par des personnes physiques ou morales.

Art.410.- Elle ne s'applique pas :

- aux immeubles ou locaux affectés à un usage commercial, administratif, industriel, agricole ou artisanal ;
- aux immeubles affectés à l'exercice d'une profession libérale, sauf si les parties en décident autrement dans leur convention ;
- aux chambres d'hôtel ;
- aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées.

Chapitre 2 - Principes fondamentaux du bail

Art.411.- Le bail est libre. Nul ne peut être contraint au bail.

Art.412.- Le contrat de bail à usage d'habitation est un contrat intuitu personae.

Sauf dispositions légales l'y autorisant ou autorisation expresse du bailleur, le locataire ne peut céder son bail ni sous-louer ou laisser à la disposition de tiers, même à titre gratuit, les locaux loués.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux ascendants et descendants directs du locataire, lorsque ce dernier continue d'honorer ses obligations contractuelles à l'égard du bailleur.

Art.413.- Les dispositions du présent sous-titre s'appliquent aux relations entre bailleur, locataire et sous-locataire ou cessionnaire d'un bail à usage d'habitation.

Chapitre 3 - Conclusion du contrat de bail à usage d'habitation et fixation du loyer

Section 1 - Conclusion du contrat de bail à usage d'habitation

Art.414.- Le contrat de bail à usage d'habitation est écrit. Il peut être conclu à durée déterminée ou à durée indéterminée.

Le contrat de bail à usage d'habitation fait obligatoirement l'objet d'enregistrement auprès de l'administration fiscale.

Le contrat de bail à usage d'habitation est enregistré conformément aux conditions et modalités prévues par le Code général des Impôts.

Le bailleur ou son représentant remet au locataire, dans le délai de trente jours calendaires, après l'accomplissement des formalités requises, un exemplaire de l'acte d'enregistrement du contrat de bail à usage d'habitation délivré par l'administration fiscale.

Art.415.- La conclusion du contrat de bail à usage d'habitation ne peut être liée au paiement de sommes autres que celles prévues par le présent sous-titre.

Le bailleur ne peut exiger le paiement de plus de deux mois de loyers d'avance au candidat à la location, lors de la conclusion du contrat de bail à usage d'habitation.

Tout paiement de loyer d'avance autre que celui prévu par la présente loi doit faire l'objet d'une déclaration à l'Administration fiscale.

La violation de cette disposition constitue une infraction fiscale telle que prévue par le Livre de Procédure fiscale.

Art.416.- Le contrat de location peut prévoir un dépôt de garantie à la charge du locataire qui ne peut excéder deux mois de loyer pour garantir l'exécution de ses obligations en fin de contrat notamment les dégradations, les impayés ainsi que les divers manquements qui pourraient survenir de son fait.

En cas de stipulation d'une garantie locative, un état des lieux écrit et contradictoire doit être signé entre les parties, au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire et, également, le dernier jour de location, en fin de contrat de bail à usage d'habitation.

Un état des lieux contradictoire intermédiaire pourra être réalisé en cours d'exécution du contrat, afin de permettre au bailleur de s'assurer que le locataire jouit des lieux en bon père de famille. Dans le cas contraire, le bailleur pourra mettre le locataire en demeure de procéder aux réparations que le dépôt de garantie ne pourrait couvrir.

Le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêt.

Cette garantie locative est remboursée au preneur dans un délai d'un mois à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

En cas de transfert de propriété à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

En cas d'insuffisance de dépôt de garantie pour compenser les frais de réparations et les dépenses effectuées par le bailleur, celui-ci dispose d'une action en responsabilité contre le locataire.

Art.417.- Le bailleur ne peut mettre à la charge du locataire des montants déboursés par lui-même pour l'aménagement de l'immeuble ou du local à usage d'habitation, en vue de sa location.

Ne peuvent être mis à la charge du locataire que les frais exposés pour sa propre consommation d'énergie, d'eau, de gaz ou pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Lorsque les charges locatives sont incorporées au loyer, le locataire doit être clairement informé du montant détaillé et total desdites charges locatives.

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué pour chacune des catégories de charges.

Art.418.- La conclusion d'un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un immeuble ou local indivis sans le consentement de tous les co-indivisaires est nulle, sauf autorisation de la juridiction compétente.

L'action en nullité appartient à tout co-indivisaire qui n'a pas donné son consentement à la location ou à leurs ayants droit.

Art.419.- Le recours à une agence immobilière, en vue de la conclusion d'un contrat de bail à usage d'habitation, est facultatif.

L'exercice de la profession d'agence immobilière ou de courtier en immobilier dans la conclusion du bail à usage d'habitation est soumis à agrément ou à autorisation conformément aux dispositions du présent Code.

Art.420.- Toutes stipulations du contrat de bail destinées à priver d'effet une disposition impérative du présent sous-titre sont nulles de plein droit.

Section 2 - Du loyer

Art.421.- Le montant du loyer est fixé en tenant compte de la valeur du marché de l'immeuble ou du local.

Art.422.- Le loyer est payé mensuellement à une date indiquée dans le contrat de bail.

Art.423.- Le loyer peut être révisé à la hausse ou à la baisse, tous les trois ans.

Les litiges relatifs à la révision du loyer peuvent être portés devant la juridiction compétente, conformément aux dispositions du présent sous-titre.

Art.424.- La partie qui sollicite une augmentation ou une réduction du loyer doit préalablement notifier son intention à l'autre partie par tout moyen, au moins trois mois avant la date d'effet de ladite augmentation et après la troisième année de la conclusion du contrat de bail ou de la précédente augmentation, sous peine de nullité de la clause contractuelle consacrant ladite augmentation.

Art.425.- Le bailleur est tenu de délivrer une quittance au locataire pour faire la preuve du paiement du loyer.

En cas de non-respect de l'obligation de délivrance de quittance de paiement de loyer par le bailleur, le locataire pourra faire la preuve du paiement du loyer par tous moyens.

Chapitre 4 - Obligations des parties

Section 1 - Obligations du bailleur

Art.426.- Le bailleur est obligé, sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

- de délivrer au locataire l'immeuble ou le local à usage d'habitation loué ;
- d'entretenir l'immeuble ou le local à usage d'habitation en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué ;
- d'en faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée du bail.

Art.427.- Le bailleur est tenu de délivrer l'immeuble ou le local à usage d'habitation en bon état de réparation de toute espèce.

Le bailleur est tenu de faire un état des lieux contradictoire de l'immeuble ou du local à usage d'habitation loué en présence du locataire ou de son représentant dûment mandaté, en début de bail.

Un état des lieux contradictoire, en présence des parties, est également fait par les parties ou leurs représentants dûment mandatés, en fin de bail.

Art.428.- Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne comportant aucun risque d'atteinte à la sécurité physique, à la santé ou aux biens du locataire et de tout occupant de son chef.

Le logement donné à bail doit comporter tous les éléments le rendant conforme à un usage sain, sécurisé et paisible.

Le bailleur doit garantir au locataire tous les vices ou défauts de l'immeuble ou du local à usage d'habitation loué qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus au moment de la conclusion du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le locataire, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art.429.- Le bailleur est également tenu de délivrer au locataire l'immeuble ou le local loué avec les équipements mentionnés au contrat de bail en bon état de fonctionnement et de le garantir des vices ou défauts affectant lesdits équipements.

Art.430.- Le bailleur ne peut de son seul gré pendant la durée du bail ni changer la forme ou la destination de l'immeuble ou du local loué, ni en restreindre l'usage.

Art.431.- Le bailleur est tenu d'entretenir l'immeuble ou le local loué, conformément à l'usage prévu au contrat et d'y faire à ses frais, toutes les grosses réparations, notamment celles concernant les murs porteurs ou de soutènement, les voûtes, les toitures, les poutres, les murs de clôture, les canalisations et fosses d'aisance, les puisards, les installations encastrées, les ascenseurs, les escaliers, les planchers, la vétusté de l'immeuble ou du local, le ravalement des façades de l'immeuble ou du local loué, et également tous travaux rendus nécessaires par un cas de force majeure.

Lorsque le bailleur n'effectue pas lesdites réparations, le locataire peut, après une mise en demeure infructueuse, se faire autoriser par la juridiction compétente à exécuter les réparations au frais du bailleur.

La juridiction compétente fixe le montant des réparations et les modalités de remboursement du locataire.

En cas d'urgence, le locataire est fondé à faire les travaux incombant au bailleur après l'avoir informé par tout moyen.

Le locataire peut demander en justice la résiliation du contrat de bail pour défaut des travaux incombant au bailleur. La juridiction compétente, qui prononce la résiliation du contrat de bail pour défaut de travaux incombant au bailleur, peut allouer, le cas échéant, des dommages et intérêts au locataire ou à ses ayants droit.

En l'absence des travaux de réparation incombant au bailleur, le locataire peut solliciter devant la juridiction compétente la réduction du loyer proportionnellement à l'atteinte portée à la jouissance de l'immeuble ou du local loué.

Art.432.- Le bailleur n'est pas tenu des réparations rendues nécessaires par une utilisation anormale de la chose louée, ou par la faute du locataire.

Art.433.- En cas de destruction totale de l'immeuble ou du local à usage d'habitation ou lorsque l'immeuble ou le local à usage d'habitation n'est plus apte à remplir la

destination en vue de laquelle le contrat a été conclu, le bail est résilié de plein droit à l'égard des parties.

En cas de destruction partielle de l'immeuble ou du local à usage d'habitation, du fait d'un cas de force majeure, le locataire peut, suivant les circonstances, demander soit une diminution du prix, soit la résiliation du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble ou du local à usage d'habitation, le bailleur peut engager la responsabilité civile ou pénale du locataire, sauf pour le locataire à prouver que la destruction provient d'un cas de force majeure ou le fait du bailleur lui-même ou d'un tiers.

Art.434.- Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, sans l'autorisation expresse du locataire changer la forme de l'immeuble ou du local à usage d'habitation loué.

Section 2 - Obligations du locataire

Art.435.- Le locataire est tenu d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, conformément aux stipulations du contrat de bail et de payer le loyer convenu.

Art.436.- Sauf stipulation contraire, le locataire ne doit pas changer la destination de l'immeuble ou du local ou le transformer et faire des travaux d'amélioration de l'immeuble ou du local, sans l'accord écrit du bailleur.

Art.437.- Lorsque le locataire effectue des travaux dans l'immeuble ou le local à usage d'habitation, autres que les travaux de menu entretien, sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier peut demander :

- la résiliation du contrat ;
- la remise en l'état de l'immeuble ou du local loué ;
- la conservation à son profit des transformations ou améliorations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation.

Art.438.- A l'expiration du bail, le locataire est tenu de restituer l'immeuble ou le local loué dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de la conclusion du contrat de bail.

En cas de transformation de l'immeuble loué, le locataire est libéré de cette obligation, lorsque le bailleur accepte de conserver les transformations effectuées.

Chapitre 5 - Renouvellement du contrat de bail à usage d'habitation

Art.439.- Le contrat de bail à usage d'habitation qui vient à échéance est renouvelé par tacite reconduction, dans les mêmes conditions contractuelles, au bénéfice du locataire de bonne foi ou de ses ayants droit, à moins que :

- le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un ascendant ou descendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;
- le locataire ne remplit pas ses obligations contractuelles ;
- il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur, à l'exclusion du transfert de propriété de l'immeuble ou du local qui ne vaut pas motif grave et légitime.

Art.440.- Le bailleur qui souhaite reprendre son immeuble ou local dans les conditions prévues à l'article 442 ci-dessous doit donner un congé au locataire, au moins trois mois avant la date de reprise indiquée par le bailleur, par acte de commissaire de justice ou par remise de courrier contre décharge.

Le bailleur qui reprend son immeuble ou local dans les conditions prévues ci-dessus est tenu de l'occuper ou d'installer les bénéficiaires de la reprise dans un délai de trois mois à compter du départ effectif du locataire.

En cas d'absence d'occupation de l'immeuble ou du local repris dans le délai imparti par le bailleur, le locataire congédié peut demander devant la juridiction compétente à le réintégrer, sauf pour le bailleur à justifier d'un motif légitime.

Art.441.- Le bailleur ou les personnes bénéficiaires de la reprise doivent occuper l'immeuble ou le local pendant une durée minimum d'une année.

Le locataire congédié bénéficie d'une priorité de location si l'occupation de l'immeuble ou du local n'a pas duré un an, à compter de la date de reprise par le bailleur.

Chapitre 6 - Fin du contrat de bail à usage d'habitation

Art.442.- Le contrat de bail à usage d'habitation peut être légitimement résilié avant son terme ou lorsqu'il est à durée indéterminée :

- en cas de force majeure ;
- par accord commun des parties ;
- en cas de manquement à ses obligations par l'une des parties ;
- au terme d'un préavis de trois mois notifié par écrit au bailleur par le locataire pour motif légitime ;
- au terme d'un congé de trois mois notifié par écrit au locataire par le bailleur qui veut exercer son droit de reprendre l'immeuble ou le local pour l'occuper lui-même ou pour le faire occuper de manière effective par un ascendant ou descendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement.

Art.443.- La lettre de demande de résiliation du contrat de bail doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces justificatives.

Elle est transmise à la partie adverse par voie de commissaire de justice ou par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou encore par remise de courrier contre

décharge ou par courrier électronique, si les parties ont accepté ce mode de transmission.

Art.444.- La partie qui veut contester la résiliation du contrat de bail à usage d'habitation dispose, à peine de forclusion, d'un délai de trente jours calendaires, à compter de la réception de la lettre de demande de résiliation pour saisir la juridiction compétente.

Art.445.- Lorsque le locataire manque à ses obligations contractuelles, le bailleur peut demander son expulsion forcée devant le juge des référés, après la transmission de la lettre de demande de résiliation, sans respecter le délai de contestation de la résiliation du bail prévu ci-dessus.

En cas d'expulsion forcée du locataire, celui-ci reste tenu du paiement des loyers échus du fait de son occupation de l'immeuble ou du local à usage d'habitation.

Art.446.- Le locataire condamné à être expulsé dispose d'une action devant le juge des référés pour demander un délai de grâce et la suspension de la procédure d'expulsion.

Art.447.- La demande de grâce n'est accordée par le juge des référés que pour un motif légitime.

Lorsque le juge des référés accorde le délai de grâce, sa décision suspend toute mesure d'expulsion, à compter de son prononcé jusqu'au terme du délai de grâce fixé, qui ne peut excéder trois mois.

A l'échéance du terme du délai de grâce fixé par le juge des référés, l'expulsion peut reprendre son cours à la diligence du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.

Aucune prorogation du délai de grâce ne peut être accordée au locataire ou à tout occupant de son chef, à l'expiration du délai initialement fixé.

L'ordonnance du juge des référés accordant un délai de grâce n'est pas susceptible de recours.

Art.448.- Lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre les parties, l'expulsion du salarié et de tous occupants de son chef peut être ordonnée par la juridiction compétente si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin qu'il a accompli toutes les formalités requises et a payé tous les droits pour solde de tout compte audit salarié.

Au cas où l'occupant mis en demeure de libérer les lieux reste en possession du logement après la cessation de son contrat de travail, il est tenu de payer une indemnité d'occupation du logement fixée par la juridiction compétente, conformément aux dispositions du présent sous-titre.

Art.449.- Par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un immeuble ou local à usage d'habitation loué en tout ou en partie ne peut expulser le locataire dont le

bail en cours est antérieur à son acte d'acquisition, et qui avait été mis en possession des lieux avant cette date d'acquisition.

Toutefois, l'acquéreur d'un immeuble ou d'un local à usage d'habitation loué, qui veut l'occuper lui-même ou le faire occuper par un descendant ou ascendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, doit remettre au locataire une lettre de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition de l'immeuble ou du local loué. Passé le délai de trois mois, le locataire qui n'a pas reçu de lettre de résiliation de son contrat de bail continue l'occupation de l'immeuble ou du local à usage d'habitation selon les termes de son contrat, et conformément aux dispositions du présent sous-titre.

Art.450.- En cas de décès du locataire, le contrat de bail à usage d'habitation continue jusqu'à son terme ou à durée indéterminée :

- au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire, si celui-ci paie effectivement les loyers échus ;
- au profit du concubin ayant vécu en couple avec le locataire, si celui-ci paie effectivement les loyers échus ;
- au profit des descendants ou des ascendants, si ceux-ci paient effectivement les loyers échus.

Au terme du contrat de bail à usage d'habitation précédemment conclu par le locataire décédé, le bailleur peut proposer un nouveau bail aux personnes ayant continué l'occupation de l'immeuble ou du local loué.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues ci-dessus ou à défaut de personnes désirant continuer le bail, le contrat de bail est résilié de plein droit.

Art.451.- Lorsque le locataire abandonne l'immeuble ou le local à usage d'habitation loué sans payer les loyers échus, le bailleur fait constater l'abandon par voie de commissaire de justice et peut demander l'autorisation d'ouverture des portes au juge des référés.

En cas d'autorisation judiciaire d'ouverture des portes, le bailleur établit par voie de commissaire de justice l'inventaire des biens du locataire trouvés dans l'immeuble ou le local loué, qui les remet à un commissaire-priseur, en vue de leur vente publique.

Le bailleur peut saisir la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble ou du local pour obtenir la résiliation du contrat de bail à usage d'habitation, la condamnation du locataire l'ayant abandonné au paiement des loyers échus et de dommages et intérêts, et aussi l'autorisation de vendre aux enchères publiques les biens du locataire trouvés dans l'immeuble ou le local loué.

Art.452.- Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans la lettre de résiliation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective par le bailleur sur l'immeuble ou le local loué.

Si la juridiction compétente constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale du bail était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Art.453.- Le locataire bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente de l'immeuble ou du local loué, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du bailleur, parent ou allié, jusqu'au troisième degré inclusivement.

Art.454.- Le bailleur qui veut vendre l'immeuble ou le local loué est tenu d'adresser au locataire par tout moyen une offre de vente. Dans l'offre de vente, le bailleur doit avertir le locataire qu'il a le droit de faire une contre-proposition.

Le locataire dispose d'un délai de sept jours calendaires pour faire éventuellement une contre-proposition et d'un délai d'un mois calendaire pour effectuer le paiement du prix de vente, sauf stipulation contraire des parties. Le silence du locataire, à l'expiration du délai de sept jours calendaires ci-dessus, vaut refus de l'offre.

Le bailleur peut vendre l'immeuble ou le local loué à un tiers si celui-ci offre un prix supérieur à celui proposé par le locataire dûment informé.

Art.455.- Est réputé n'être jamais intervenue :

- toute augmentation de loyers moins de trois années après la conclusion du contrat de bail à usage d'habitation ou après le renouvellement de ce bail ;
- toute révision de loyer en violation des dispositions du présent projet de loi ;
- toute révision du montant du dépôt de garantie décidée unilatéralement par le bailleur pendant l'exécution du contrat de bail.

Art.456.- Est réputée non écrite, toute clause du contrat de bail à usage d'habitation qui contient une stipulation portant sur le paiement de loyer d'avance ou de sommes autres que le dépôt de garantie prévu par le présent sous-titre.

Titre 2 - Mesures d'accompagnement de l'habitat

Art.457.- L'Etat met en place une structure chargée de la mise en œuvre de la politique de logement définie par le Gouvernement, en vue de favoriser l'accès au logement et l'amélioration du cadre de vie.

Cette structure est dotée de la personnalité morale et d'une autonomie financière.

Art.458.- Les ressources propres à cette structure sont constituées des produits d'une taxe spécifique sur :

- les matériaux de construction importés et/ou produits sur le territoire national ;
- les opérations immobilières destinées à la vente.

Un décret pris en Conseil des Ministres précise la portée et le niveau de ladite taxe.

En outre, cette structure dispose :

- des produits des cessions de ses travaux et prestations aux opérateurs du secteur ;
- d'une part du produit de l'impôt foncier affecté à l'Habitat ;
- des subventions d'équilibres pour les investissements ;
- des contributions des partenaires au Développement ;
- des produits des emprunts effectués dans les conditions prévues par les textes en vigueur ;
- des produits des droits et redevances de toute nature dont la perception aura été régulièrement autorisée sur les usagers par le Gouvernement ;
- des dons et legs ;
- de toutes autres taxes, surtaxes spécifiques et redevances qui pourraient être ultérieurement créées
- de toutes autres ressources extraordinaires, et plus généralement, toutes autres ressources qui pourraient lui être affectées ou résulter de son activité ;
- des produits issus de la valorisation foncière.

Les attributions, l'organisation et le fonctionnement de cette structure sont déterminées par voie réglementaire.

Les projets engagés à l'initiative de cette structure sont éligibles au financement du Fonds de Soutien à l'Habitat (FSH), au Compte de Mobilisation pour l'Habitat (CDMH) et au Compte des Terrains urbains (CTU), conformément aux dispositions réglementaires.

Titre 3 - Agences immobilières, courtier en immobilier

Sous-titre 1 - Dispositions générales

Art.459.- Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux professionnels de l'immobilier qui, d'une manière habituelle et moyennant rétribution, se livrent ou prêtent leur concours, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

- l'achat, la vente, la location d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- l'achat, la vente, la location gérance de fonds de commerce ;
- la gestion immobilière ;
- la gestion de syndic de groupes d'habitations en lotissement ;
- la gestion de syndic de copropriété.

Art.460.- Ces professionnels de l'immobilier ne peuvent établir aucun des actes relatifs aux conventions ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier, éteindre un droit réel immobilier ou d'en changer le titulaire, tous transfert d'impenses, tous

baux d'une durée supérieure à dix ans, toutes procurations y relatives, tous actes sujets à la publicité foncière, tous actes établis en vue de la constitution, de la modification, de la dissolution et de la liquidation des sociétés civiles de construction ou d'attribution ainsi que toutes cessions de parts relatives auxdites sociétés ; ces actes doivent être conclus et passés devant notaire.

Art.461.- Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- aux membres des professions dont l'exercice est réglementé, tels :
 - les notaires ;
 - les avocats ;
 - les huissiers ;
 - les administrateurs judiciaires ;
 - les agents d'affaires ;
 - les experts immobiliers ;
 - les commissaires de Justice ;
 - les architectes ;
 - les géomètres experts ;
- aux personnes physiques et morales ou leur représentant qui, à titre non professionnel, se livrent ou prêtent leur concours à des opérations relatives à des biens qu'elles ont en propriété ou détiennent des droits réels divis ou indivis immobiliers ;
- aux promoteurs immobiliers et aménageurs fonciers ;
- aux personnes qui commercialisent et gèrent les immeubles des sociétés civiles immobilières, des sociétés civiles de construction ou d'attribution.

Art.462.- Les exploitants de sites internet accessibles à partir du territoire national et dont les offres concernent la location de biens immobiliers ou de locaux à usage d'habitation situés sur le territoire de la Côte d'Ivoire sont tenus d'obtenir l'agrément prévu par le présent chapitre.

Le non-respect de la présente disposition autorise l'autorité publique compétente à solliciter de la juridiction compétente le blocage de l'accès sur le territoire national au site internet contrevenant.

Toutefois, les exploitants de sites internet accessibles à partir du territoire national et dont les offres concernent exclusivement des chambres d'hôtel sont exclus de l'obligation d'obtenir l'agrément susvisé.

Art.463.- Les activités de ces professionnels de l'immobilier sont incompatibles avec tout emploi rémunéré par une administration publique ou un établissement public.

Sous-titre 2 - Exercice de la profession d'Agence immobilière

Art.464.- L'exercice de la profession d'agence immobilière est soumis aux conditions suivantes :

- être une personne morale régulièrement constituée conformément aux dispositions de l'Acte uniforme et de Groupement d'intérêt économique (GIE) ;
- avoir un capital social de deux millions au moins détenu en totalité par une ou des personnes de nationalité ivoirienne ;
- avoir un objet social portant sur les opérations visées à l'article 459 ;
- être titulaire d'une attestation de régularité fiscale ;
- justifier d'une garantie financière consistant en une caution prise par l'agence immobilière auprès d'une banque ou d'une compagnie d'assurance au profit du ministère en charge du Logement à hauteur d'un montant fixé par arrêté dudit ministère ;
- être bénéficiaire d'un agrément ;
- être titulaire d'une enseigne distinctive « Agence immobilière agréée », octroyée par la chambre professionnelle des agences immobilières agréées.

Art.465.- L'agrément d'agence immobilière est accordé par le Ministre chargé du Logement après, satisfaction des conditions prescrites par les articles 463 et article 464 relatives à la société candidate et à son principal dirigeant.

Art.466.- La garantie financière s'applique à toute créance d'un client contre l'agence immobilière à l'occasion des opérations spécifiées à l'article 459.

Elle joue sur les seules justifications que la créance soit certaine, liquide et exigible sans que la banque ou la compagnie d'assurance, garant puisse opposer au créancier le bénéfice de discussion.

La banque ou la compagnie d'assurance effectue le paiement à la première réquisition du ministère en charge du Logement sur demande du ou des créanciers de l'agence immobilière. Si plusieurs demandes sont formulées, une répartition a lieu au marc le franc dans le cas où le montant total des demandes excéderait le montant de la garantie.

Art.467.- La personne physique, représentant légal d'une agence immobilière est désignée sous le vocable d'administrateur de biens.

Est considérée comme justifiant de l'aptitude professionnelle d'administrateur de biens, la personne physique de nationalité ivoirienne :

- titulaire d'une licence des professions de l'immobilier ou d'un diplôme sanctionnant des études juridiques, économiques, financières ou commerciales d'un niveau égal ou d'un diplôme supérieur, après avoir occupé un emploi ou effectué un stage d'au moins deux ans dans une agence immobilière, une étude de notaire, une société de promotion immobilière, ou ayant eu en charge la gestion du patrimoine immobilier d'une société ou d'une personne physique ;
- ayant occupé pendant cinq ans au moins pour les titulaires d'un Brevet de Technicien supérieur (BTS), un emploi dans une agence immobilière, une étude de notaire, une société de promotion immobilière, ou ayant eu en charge la gestion du patrimoine immobilier d'une société ou d'une personne physique.

Art.468.- L'agence immobilière doit faire figurer sur tous documents, contrats et correspondances à usage professionnel, les numéros, date de son agrément et le nom de son administrateur de biens sous peine de sanction disciplinaire.

Art.469.- Pour remplir sa mission, l'agence immobilière doit détenir un mandat écrit de son client précisant :

- l'étendue de ses pouvoirs ou missions à effectuer ;
- l'autorisation à recevoir les sommes ou valeurs à l'occasion de la gestion ou de la vente dont elle est chargée ;
- le montant de sa rémunération ou commission.

Art.470.- L'agence immobilière est tenue d'ouvrir un compte bancaire sous sa dénomination sociale, exclusivement affecté à la réception des paiements qu'elle reçoit ou détient à l'occasion des opérations spécifiées à l'article 459.

Art.471.- Tous les paiements faits à l'agence immobilière doivent immédiatement donner lieu à la délivrance d'un reçu.

Les montants supérieurs à cinq cent mille francs sont reçus par chèque ou par virement de banque à banque.

Art.472.- Toute personne habilitée par une agence immobilière à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de cette dernière doit justifier de la qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production d'une attestation délivrée par l'agence immobilière et signée de l'administrateur de biens.

Art.473.- Toute personne qui détient une attestation est tenue de la restituer à l'agence immobilière qui l'a délivrée dans les 24 heures de la demande qui lui en a été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire. En cas de non restitution de cette attestation, l'agence immobilière doit aviser le procureur de la République ainsi que le Ministre chargé du Logement.

Art.474.- En cas d'infraction aux règlements en vigueur et aux dispositions du présent chapitre, le retrait de l'autorisation d'exercer la profession d'agence immobilière est prononcé par arrêté du Ministre chargé du Logement.

Sous-titre 3 - Exercice de la profession de courtier en immobilier

Art.475.- Le courtier en immobilier est une personne physique indépendante qui accomplit les opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

- l'achat, la vente, la location d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- l'achat, la vente, la location gérance de fonds de commerce.

Art.476.- Sont considérées comme justifiant de l'aptitude professionnelle de courtier en immobilier, la personne physique de nationalité ivoirienne :

- âgée de 21 ans révolus à moins qu'il soit un mineur émancipé ;

- titulaire du Baccalauréat, ou d'un niveau égal ou supérieur ;
- n'ayant fait l'objet d'aucune condamnation définitive à une peine d'emprisonnement pour crime ou délit contre l'honneur ou la probité ou pour tentative ou complicité pour ces mêmes infractions.

Art.477.- Le courtier en immobilier est habilité à exercer ses activités qu'en vertu d'une autorisation délivrée par le Ministre chargé du Logement.

Une carte professionnelle de courtier en immobilier, portant les numéros et date de l'autorisation, la commune ou la préfecture de son lieu de résidence, lui est délivrée par le ministère en charge du Logement.

La carte professionnelle de courtier en immobilier est personnelle.

Art.478.- Les activités de courtier en immobilier sont incompatibles avec tout emploi rémunéré par une administration publique ou un établissement public.

Art.479.- Les prestations du courtier en immobilier sont réalisées sous le couvert et la garantie financière d'une agence immobilière qui endosse la responsabilité des opérations.

En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de l'opération, l'agence immobilière en assume l'entière responsabilité à charge pour elle de se retourner contre le courtier en immobilier si la faute lui est imputable.

Les opérations et actes relatifs aux affaires apportées par le courtier en immobilier, ainsi que les paiements sont effectués au nom de l'agence immobilière qui signe les actes et contrats, délivre quittance de toutes sommes reçues et décharge de toutes sommes payées.

Art.480.- La carte professionnelle de courtier en immobilier est retirée et l'autorisation annulée de plein droit lorsque le courtier en immobilier se trouve dans l'un des cas suivants :

- il effectue des opérations autres que celles citées à l'article 475 ;
- il conclut seul et sans le couvert et la garantie d'une agence immobilière, les opérations de location et de vente immobilière et de fonds de commerce ;
- il encaisse des sommes d'argent et délivre sous son nom propre ou sous le nom d'un propriétaire des reçus aux clients ;
- il prête, loue, donne même momentanément, sa carte professionnelle à un tiers en vue de réaliser une opération de location ou de vente immobilière.

Sous-titre 4 - Tarification des activités et des prestations immobilières

Art.481.- Les activités et prestations des agences immobilières et des courtiers en immobilier sont soumises à un tarif unique fixé par décret.

Art.482.- Ces professionnels de l'immobilier sont rémunérés pour les services, prestations, missions et actes réalisés dans l'exercice de leurs activités par des honoraires ou commissions calculés suivant les règles fixées par arrêté conjoint du Ministre chargé du Logement et du Ministre de l'Economie et des finances.

Art.483.- Les honoraires et commissions comprennent :

La rémunération de toutes les prestations antérieures et postérieures à la conclusion de l'affaire ainsi que l'accomplissement des formalités y afférentes.

Ces prestations et formalités dont la liste est non limitative sont :

- la visite d'un bien immobilier ;
- la conclusion du contrat de bail avec l'accomplissement des formalités y afférentes ;
- l'établissement des états des lieux ;
- la visite de contrôle de l'état d'entretien d'un bien immobilier ;
- le suivi des travaux ;
- les réunions de chantier ;
- la négociation de la vente, l'établissement des attestations de réservation et de reconnaissance d'honoraires ou commissions ;
- la gestion immobilière ;
- la gestion de la copropriété et du syndic ;

Le remboursement des débours et de tous les frais accessoires dûment justifiés.

Art.484.- Les débours comprennent :

- les timbres, droit d'enregistrement, taxes et impôts payés à l'Etat ;
- les frais de déplacement et de transport ;
- les frais de virement bancaire, de change ou de transfert d'argent ;
- les frais de voyage et de séjour.

Art.485.- Les frais de publicité nécessaires à la recherche d'un client sont à la charge de l'agence immobilière ou du courtier en immobilier sauf si le mandant s'oblige à les lui rembourser expressément.

Art.486.- L'intervention de deux agences immobilières ou même qu'elles aient été sollicitées l'une ou toutes les deux par des courtiers immobiliers dans la conclusion d'une même affaire n'en augmente pas les honoraires qui seront rétribués, moitié pour l'agence immobilière qui a le propriétaire et l'autre moitié pour celle qui a trouvé l'acquéreur ou le locataire, à charge pour chaque agence immobilière de rémunérer les courtiers immobiliers s'il y a lieu suivant le taux défini par décret.

Art.487.- Les honoraires dus pour une prestation non prévue par la présente tarification sont calculés par rapport à une prestation similaire ou qui présente le plus d'analogie.

Art.488.- Le décompte d'entrée d'une location présente de manière claire et distincte :

- les loyers avec la période couverte ;
- le dépôt de garantie ou caution de la location ;

- les débours ;
- et les honoraires ou commissions.

Art.489.- Aucun honoraire n'est dû pour une affaire déclarée nulle ou inutile par la faute de l'agence immobilière ou du courtier en immobilier.

Art.490.- Les honoraires sont dus au courtier en immobilier si l'affaire apportée à l'agence immobilière est conclue. Le taux de rémunération du courtier en immobilier est calculé sur les honoraires hors taxe soit sur la totalité, soit sur la moitié desdits honoraires en cas de concours entre deux agences immobilières.

L'agence immobilière rémunère le courtier en immobilier suivant les taux fixés par arrêté conjoint du Ministre chargé du Logement et du Ministre de l'Economie et des Finances.

Art.491.- La rémunération du courtier en immobilier est acquise à la réalisation de l'affaire par la signature des contrats de vente ou de location. Sa rétribution devient exigible dans les trois jours qui suivent l'encaissement des honoraires.

Art.492.- Les honoraires des prestations non prévues au présent chapitre et compatibles avec la fonction d'agence immobilière et de courtier en immobilier sont fixés d'un commun accord par les parties.

Sous-titre 5 - De la nature des manquements et des sanctions disciplinaires et pénales

Art.493.- Tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le Code de déontologie ou toute négligence grave, commis par un professionnel des opérations mentionnées à l'article 586 dans l'exercice de ses activités, l'expose à des sanctions disciplinaires, amendes ou sanctions pénales.

La cessation des activités des professionnels des opérations mentionnée à l'article 459 ne fait pas obstacle aux poursuites donnant lieu à des sanctions pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions.

Art.494.- Aucune agence immobilière, administrateur de biens, courtier en immobilier ne peut être sanctionné sans avoir été, au préalable, entendu par une commission de discipline créée par arrêté du Ministre chargé du Logement et composée des représentants des agences immobilières et de ceux dudit ministère.

Art.495.- Les professionnels de l'immobilier qui ne respectent pas les obligations du Code de déontologie encourent des sanctions disciplinaires suivantes :

- l'avertissement ;
- la réprimande ;
- la suspension pour un terme maximal d'un an ;
- l'exclusion et le retrait de la carte professionnelle.

Art.496.- Le mode de saisine de la Commission de discipline et d'instruction des dossiers sont déterminés par arrêté du Ministre chargé du Logement.

Titre 4 - Diagnostics techniques

Sous-titre 1 - Personnes habilitées à procéder aux diagnostics techniques des locaux à usage d'habitation

Art.497.- Le diagnostic technique immobilier porte notamment sur :

- la présence ou l'absence d'amiante dans l'immeuble ;
- la conformité du local avec les normes applicables à l'utilisation des cendres ;
- la conformité des immeubles avec normes applicables à la présence de plomb ;
- la conformité des immeubles avec normes applicables à la présence de termites
- la conformité des immeubles avec normes applicables à la présence d'insectes ou d'animaux nuisibles.

Art.498.- Les diagnostics prévus à l'article précédent sont établis par les services d'hygiène du ministère en charge de l'hygiène ou des collectivités qui délivre un certificat de salubrité.

Les conditions d'établissement du diagnostic technique sont précisées par voie réglementaire.

Sous-titre 2 - Diagnostic technique amiante

Art.499.- Tout propriétaire d'immeuble fait constituer par une personne mentionnée à l'article 498 ci-dessus et conserve un dossier intitulé « dossier technique amiante » comprenant toutes informations permettant de justifier de la présence ou de l'absence d'amiante dans l'immeuble. Le contenu et la validité du « dossier technique amiante » sont précisés par décret.

Art.500.- Le « dossier technique amiante » est tenu à jour par le propriétaire et intègre les éléments relatifs aux matériaux et produits contenant de l'amiante.

Art.501.- Le propriétaire tient le « dossier technique amiante » à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné.

Art.502.- La fiche récapitulative du « dossier technique amiante » est communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.

Art.503.- Les modalités d'application du présent chapitre sont déterminées par décret.

Sous-titre 3 - Diagnostic technique cendres

Art.504.- Tout propriétaire d'immeuble fait constituer par une personne mentionnée à l'article 498 ci-dessus et conserve un dossier intitulé « dossier technique cendres » comprenant toutes informations permettant de justifier la conformité des immeubles avec les normes applicables à l'utilisation des cendres. Le contenu et la validité du « dossier technique cendres » sont précisés par décret.

Art.505.- Le « dossier diagnostic cendres » est établi conformément aux dispositions des articles 499 à article 503 du présent Code.

Art.506.- Les modalités d'application du présent chapitre sont déterminées par décret.

Sous-titre 4 - Diagnostic technique saturnisme

Art.507.- Tout propriétaire d'immeuble fait constituer par une personne mentionnée à l'article 498 ci-dessus et conserve un dossier intitulé « dossier technique saturnisme » comprenant toutes informations permettant de justifier la conformité des immeubles avec les normes applicables à la présence de plomb. Le contenu et la validité du « dossier technique saturnisme » sont précisés par décret.

Art.508.- Le « dossier diagnostic saturnisme » est établi conformément aux dispositions des articles 499 à article 503 du présent Code.

Art.509.- Les modalités d'application du présent chapitre sont déterminées par décret.

Sous-titre 5 - Diagnostic technique termites

Art.510.- Tout propriétaire d'immeuble fait constituer par une personne mentionnée à l'article 498 ci-dessus et conserve un dossier intitulé « dossier technique termites » comprenant toutes informations permettant de justifier la conformité des immeubles avec les dispositions relatives à la présence des termites. Le contenu et la validité du « dossier technique termites » sont précisés par décret.

Art.511.- Le « dossier diagnostic termites » est établi conformément aux dispositions des articles 499 à article 503 du présent Code.

Art.512.- Les modalités d'application du présent chapitre sont déterminées par décret.

Sous-titre 6 - Diagnostics techniques en cas de vente d'immeubles ou de bail conclu sur un immeuble

Art.513.- En cas de vente, ou de bail conclu sur tout ou partie d'un immeuble bâti, à l'exception des baux visés au sous-titre 3 du titre 2 du livre 1 relatif au bail à construction et au bail emphytéotique, un dossier de diagnostic technique global est annexé au contrat ou à la promesse de contrat. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Art.514.- Le dossier de diagnostic technique global visé à l'article 513 ci-dessus comprend :

- le « dossier technique amiante », prévu aux articles 499 à article 503 ;
- le « dossier technique cendres », prévu aux articles 504 à article 506 ;
- le « dossier technique saturnisme », prévu aux articles 507 à article 509 ;
- le « dossier technique termites », prévu aux articles 510 à article 512.

Art.515.- En l'absence, lors de la signature du contrat de vente, d'un des documents mentionnés à l'article 514 ci-dessus, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Art.516.- En l'absence, lors de la signature du contrat de bail, d'un des documents mentionnés à l'article 514 ci-dessus, le preneur peut demander la nullité du bail.

Art.517.- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles article 513 à article 516 ci-dessus.

Art.518.- La même obligation que celle prévue à l'article 517 incombe en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité lorsque celle-ci a été réalisée depuis plus de quinze ans.

Livre 3 - Dispositions pénales et dispositions transitoires et finales

Titre 1 - Dispositions pénales

Sous-titre 1 - Dispositions relatives aux infractions sur le permis de construire

Art.519.- Sans préjudice de la procédure de démolition des constructions ou installations, est puni d'une peine d'emprisonnement d'un à six mois, quiconque entreprend, implante, modifie, démolit, ou fait entreprendre, implanter, modifier ou

démolir des constructions ou installations sans autorisation préalable de l'autorité compétente.

Les architectes, entrepreneurs, bénéficiaires des travaux ou autres responsables de leur exécution sont punis des mêmes peines.

Art.520.- Lorsque les infractions ci-dessus sont constatées dans une zone non encore aménagée ou lorsqu'il s'agit d'un établissement recevant du public, ou encore lorsqu'il s'agit d'une zone déclarée inconstructible, les peines sont l'emprisonnement de 3 mois à 12 mois.

En cas de récidive, le maximum des peines visé aux articles 519 et article 520 ci-dessus est porté au double.

Art.521.- Les infractions sont constatées par des agents assermentés ou par des officiers de police judiciaire.

Les procès-verbaux de constat peuvent être transmis directement au procureur dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Art.522.- Le ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme peut transiger avant jugement définitif, uniquement dans les cas d'infraction prévue à l'article 519 ci-dessus.

La transaction intervenue et exécutée avant jugement définitif éteint l'action publique.

Les conditions d'exercice du droit de transiger sont définies par décret pris en Conseil des Ministres.

Art.523.- Sans préjudice des peines pénales prévues aux articles article 519 et article 520 ci-dessus indiquées, des amendes administratives peuvent être infligées aux personnes ayant participé à l'exécution desdites constructions ou installations.

Les amendes administratives sont fixées selon les modalités suivantes :

- 12.500 FCFA par mètre carré hors œuvre de tous les planchers pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 15.000 FCFA par mètre carré hors œuvre de tous les planchers pour les bâtiments à usage de bureau ou de commerce ;
- 20.000 FCFA par mètre carré hors œuvre de tous les planchers pour les bâtiments industriels.

Art.524.- Sans préjudice de la démolition des constructions et installations et de la saisie de matériels, quiconque poursuit les travaux au mépris de l'arrêt des travaux ordonné par les services compétents est soumis à des amendes administratives selon les modalités suivantes :

- 15.000 FCFA par mètre carré hors œuvre de tous les planchers pour les bâtiments à usage d'habitation ;

- 20.000 FCFA par mètre carré hors œuvre de tous les planchers pour les bâtiments à usage de bureau ou de commerce ;
- 25.000 FCFA par mètre carré hors œuvre de tous les planchers pour les bâtiments industriels.

Art.525.- Quiconque n'observe pas la formalité d'affichage sur le terrain du panneau de chantier est soumis à une amende administrative de 100.000 FCFA.

Art.526.- Le produit des amendes administratives est recouvré par les services du Guichet unique du permis de construire.

Art.527.- Les modalités de recouvrement des amendes administratives et leur répartition sont déterminées par arrêté conjoint du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme et du Ministre chargé du Budget et du Portefeuille de l'Etat.

Sous-titre 2 - Dispositions relatives aux normes générales de construction et aux normes spéciales de sécurité

Art.528.- En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire en ordonnant l'interruption, les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 528 encourent un emprisonnement d'un à trois mois et une amende de 500.000 à 5.000.000 FCFA.

Art.529.- Sont punis d'une amende de 500.000 à 5.000.000 FCFA, les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, qui méconnaissent les obligations imposées au livre I titre 5 sous-titre 1, 2, 3 de la présente loi et les règlements pris pour son application.

En cas de récidive, une peine d'emprisonnement d'un à six mois peut en outre être prononcée.

Sous-titre 3 - Coordination sécurité-protection-santé

Art.530.- Est puni d'une amende de 500.000 à 5.000.000 FCFA quiconque en qualité de maître d'ouvrage s'abstient :

- de désigner le coordonnateur en matière de sécurité et de santé, en méconnaissance de l'article 49 ;
- d'établir le plan général de coordination prévu à l'article 62 ;
- de constituer le dossier des interventions ultérieures sur l'ouvrage prévu à l'article 64.

Sous-titre 4 - Sociétés de construction

Art.531.- Est puni d'un emprisonnement de quinze jours à douze mois et d'une amende de 500.000 à 10.000.000 FCFA ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui exige ou accepte un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des dispositions du sous-titre 1 du titre II du livre I, du chapitre 2 du sous-titre 4 du titre 1 livre I et du chapitre 4 du sous-titre I du titre III du livre 1.

Art.532.- Est puni d'un emprisonnement de quinze jours à douze mois et d'une amende de 500.000 à 5.000.000 FCFA, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, tenu à la conclusion d'un contrat par application de l'article 186 ou de l'article 203, a entrepris l'exécution des travaux sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison définie à l'article 190.

Art.533.- Est puni d'un emprisonnement de quinze jours à douze mois et d'une amende de 500.000 à 5.000.000 FCFA ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, chargé de l'une des opérations mentionnées à l'article 502, n'aura pas conclu par écrit un contrat de sous-traitance avant l'exécution des travaux de chacun des lots de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 182 de la présente loi.

Sous-titre 5 - Contrat de promotion immobilière

Art.534.- Ne peuvent participer, à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, pour leur compte ou celui d'autrui, à la conclusion d'un contrat de vente d'immeuble à construire ou de promotion immobilière, les personnes ayant fait l'objet d'une condamnation pénale pour les infractions suivantes :

- faux et usage de faux est écriture privée, de commerce ou de banque ;
- vol, recel, escroquerie, abus de confiance, extorsion de fonds, valeur ou signature, délits punis des peines de l'escroquerie, de l'abus de confiance ou de la banqueroute ;
- infraction à la législation et à la réglementation sur les stupéfiants ;
- détournement de deniers publics.

Art.535.- Est punie des peines prévues au Code pénal pour le détournement de fonds avec circonstances aggravantes le cas échéant au regard de la valeur de la somme détournée, quiconque exige ou accepte un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des article 119 à article 121, article 128, article 147, article 149 et Article 151 ou qui ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements dépôts ou souscription d'effets de commerce, à l'occasion de la conclusion d'un contrat de vente d'immeuble à construire ou de promotion immobilière, soumis aux dispositions des titres premier et 2 de la présente loi, aura détourné tout ou partie des sommes.

Sous-titre 6 - Assurances des travaux de construction

Art.536.- Quiconque contrevient aux dispositions du sous-titre 4 du titre III du livre 1 relatif aux assurances de travaux de construction est puni d'un emprisonnement d'un à douze mois et d'une amende de 500.000 à 5.000.000 FCFA ou de l'une de ces deux peines seulement.

Art.537.- Les dispositions de l'article précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Sous-titre 7 - Bâtiments insalubres

Art.538.- Est puni d'un à douze mois d'emprisonnement, d'une amende de 300.000 à 3.000.000 FCFA, et le cas échéant, des peines complémentaires et mesures de sûreté prévues au Code pénal, quiconque :

- contraint un occupant à renoncer aux droits qu'il détient, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- perçoit un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance des dispositions de l'article 346.

Sous-titre 8 - Bâtiments menaçant ruine

Art.539.- Est puni d'un d'emprisonnement de trois mois à trois ans et d'une amende de 500.000 à 10.000.000 FCFA, quiconque refuse d'exécuter les travaux prescrits en application des articles 340 et article 341, sans motif légitime constaté après mise en demeure.

Art.540.- Est puni d'un emprisonnement de trois mois à trois ans, d'une amende de 300.000 à 3.000.000 FCFA et, le cas échéant, des peines complémentaires et mesures de sûreté prévues au Code pénal, quiconque :

- dégrade, détériore, détruit des locaux ou les rend impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ;
- de mauvaise foi, ne respecte pas une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application de l'article 340 et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par l'article 342.

Sous-titre 9 - Etablissements recevant du public

Art.541.- Est puni d'un emprisonnement de trois mois à trois ans et d'une amende de 500.000 à 10.000.000 FCFA et, le cas échéant, des peines complémentaires et mesures de sûreté prévues au Code pénal, quiconque refuse sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application de l'alinéa 1 de l'article 466.

Art.542.- Est puni d'un emprisonnement de quinze jours à six mois et d'une amende de 300.000 à 5.000.000 FCFA et, le cas échéant, des peines complémentaires et mesures de sûreté prévues au Code pénal, quiconque loue des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur occupation.

Sous-titre 10 - Dispositions applicables aux piscines

Art.543.- Le non-respect des dispositions des articles 366 et article 367 relatifs à la sécurité des piscines est puni d'une amende 500.000 à 5.000.000 FCFA.

Sous-titre 11 - Sécurité des immeubles à usage d'habitation

Art.544.- Quiconque ne se conforme pas à l'arrêté pris en application du premier alinéa de l'article 376 est puni d'une amende de 500.000 à 5.000.000 FCFA.

Sous-titre 12 - Baux d'immeubles à usage d'habitation

Art.545.- Quiconque par des manœuvres ou allégations mensongères a obtenu l'éviction d'un occupant de bonne foi en vue d'une relocation est puni d'une amende de 5.000 à 500.000 FCFA. Le coupable est en outre tenu de payer au preneur évincé une indemnité qui ne peut être inférieure au montant du loyer annuel.

Sous-titre 13 - Agence immobilière et courtier en immobilier

Art.546.- Est puni de 15 jours à 12 mois d'emprisonnement et de 200.000 à 2.000.000 FCFA d'amende ou l'une de ces deux peines seulement, quiconque :

- se livre ou prête son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 459 sans être titulaire d'un agrément ou d'une autorisation à effectuer les opérations visées à l'article 474 ;
- se livre ou prête son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations mentionnées à l'article 459 en méconnaissance d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer ;

- ne respecte pas les dispositions de l'article 460 du présent Code.

Titre 2 - Dispositions transitoires et finales

Art.547.- Les contrats de bail à usage d'habitation en cours, conclus avant l'entrée en vigueur du présent Code, garde leur validité jusqu'à l'échéance du terme convenu entre les parties ou fixé par voie judiciaire.

Art.548.- Le bailleur d'un immeuble ou local à usage habitation loué avant la publication du présent Code dispose d'un délai de six mois pour la mise en conformité du contrat de bail à usage d'habitation aux dispositions du présent Code.

Art.549.- L'exercice de la profession de tiers intervenant dans la location d'un immeuble ou local à usage d'habitation requiert l'obtention de l'agrément prévu par le présent Code, dans le délai de six mois à compter de la publication de l'acte réglementaire y relatif.

L'obtention de l'agrément prévu ci-dessus est soumise au paiement d'une redevance dont le montant et les modalités de paiement sont fixés par voie réglementaire.

Art.550.- Les personnes physiques voulant exercer en tant que courtier en immobilier doivent dans un délai de 6 mois à compter de la date de la publication du présent Code, solliciter une autorisation d'exercer auprès des services compétents du ministère en charge du Logement.

Passé le délai sus-indiqué, toute personne exerçant la professions de courtier en immobilier sans autorisation sera punie d'une peine d'emprisonnement de 2 mois à 2 ans et d'une amende de 200.000 à 2.000.000 FCFA ou l'une de ces deux peines seulement.

Art.551.- Des décrets déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente loi.

Art.552.- La présente loi abroge toutes les dispositions antérieures contraires notamment :

- la loi n°65-248 du 4 août 1965 modifiée et complétée par la loi n°97-523 du 4 septembre 1997 relative au permis de construire ;
- la loi n°99-478 du 2 août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière ;
- la loi n°2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation ;
- du décret n°79-718 du 2 octobre 1979 portant réglementation de la profession d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de mandataire en vente ou location de fonds de commerce ;
- le décret n°2013-225 du 22 mars 2013 portant réglementation du Statut de la copropriété, tel que modifié par le décret n°2014-26 du 22 janvier 2014.

Art.553.- La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'Etat.