+224-622-366 264 (tel:123456789012) info@onagguinee.org (mailto:info@domain.com)

Guinée code construction habitation

REPUBLIQUE DE GUINEE ————————– Travail – Justice – Solidarité

MINISTERE DE LA VILLE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Aout 2015

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 1 . DE L'OBJET, DU CHAMP D'APPLICATION ET DES DEFINITIONS CHAPITRE 2 DU CADRE INSTITUTIONNEL Section 1 . Des structures administratives chargées de la construction et de l'habitation Section 2 . Des structures consultatives en matière de construction et d'habitation

TITRE II DES REGLES FONDAMENTALES EN MATIERE DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION

CHAPITRE 1 . DES REGLES FONDAMENTALES EN MATIERE DE CONSTRUCTION CHAPITRE 2 . DES RESPONSABILITES DES CONSTRUCTEURS CHAPITRE 3 . DU CONTROLE TECHNIQUE CHAPITRE 4 . DE LA RECEPTION DES TRAVAUX

CHAPITRE 5 . DU CONTRAT D'ASSURANCE DES TRAVAUX DE BATIMENT

TITRE III DES OPERATIONS D'AMELIORATION DE L'HABITAT CHAPITRE 1 . DISPOSITIONS GENERALES CHAPITRE 2 . DE LA RENOVATION URBAINE CHAPITRE 3 . DE LA RESTAURATION IMMOBILIERE TITRE IV DES OPERATIONS ET ACTES RELATIFS A LA CONSTRUCTION

CHAPITRE 1 . DU PERMIS DE CONSTRUIRE, DE MODIFIER OU DE DEMOLIR

Section 1 du permis de construire Section 2 exemptions et cas spéciaux Section 3 de la demande et du dossier du permis de construire Section 4 du permis de modifier Section 5 du permis de démolir Section 6 du recours obligatoire à l'architecte et à l'ingénieur

CHAPITRE 2 . DU TRAITEMENT DES DOSSIERS ET DES DELAIS CHAPITRE 3 . DU CERTIFICAT DE CONFORMITE CHAPITRE 4 . DU CARACTERE DU PERMIS DE CONSTRUIRE, DE MODIFIER ET DE DEMOLIR CHAPITRE 5 . DES INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AUX OPERATIONS DE CONSTRUCTION CHAPITRE 6 . DES REGLES DE SECURITE, D'HYGIENE ET DE FONCTIONNEMENT DES BATIMENTS

TITRE V- DU LOGEMENT SOCIAL ET DE SON FINANCEMENT CHAPITRE 1 .DU LOGEMENT SOCIAL CHAPITRE 2 . DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

TITRE VI- DES ACTIVITES DE PROMOTIONIMMOBILIERE

CHAPITRE 1 . DU CHAMP D'APPLICATION CHAPITRE 2 . DE L'EXERCICE DE LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER CHAPITRE 3 . DE L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'AGREMENT

TITRE VII DES CONTRATS DE PROMOTION IMMOBILIERE

CHAPITRE 1 . DES DISPOSITIONS GENERALES CHAPITRE 2 . DES RESPONSABILITES DES PARTIES CHAPITRE 3 . DU CONTRAT DES TRAVAUX, DES ASSURANCES ET DE LA GARANTIE DES TRAVAUX CAHPITRE 4 DES DISPOSITIONS PARTICULIERES AU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE POUR LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES CHAPITRE 5 . DU MODE D'ACQUISITION DES TERRAINS CHAPITRE 6 . DU BAIL A CONSTRUCTION CHAPITRE 7 . DU BAIL EMPHYTEOTIQUE CHAPITRE 8 . DU BAIL A REHABILITATION CHAPITRE 9 . DES REGLEMENTS D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION CHAPITRE 10 . DE LA CESSION DES IMMEUBLES A CONSTRUIRE

TITRE VIII DES AVANTAGES ET GARANTIES OFFERTES AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

CHAPITRE 1 . DES AVANTAGES COMMUNS ET PARTICULIERS CHAPITRE 2 . DOSSIER DES PROGRAMMES IMMOBILIERS Section 1 . de la demande d'approbation d'un programme immobilier Section 2 . de l'instruction de la

demande d'approbation du programme CHAPITRE 3 . DE LA RÉCEPTION DES OUVRAGES

TITRE IX DES BÂTIMENTS MENAÇANT RUINE ET DES BÂTIMENTS INSALUBRES

CHAPITRE 1 . DES BÂTIMENTS MENAÇANT RUINE CHAPITRE 2 . DES BÂTIMENTS INSALUBRES

TITRE X- DE LA LOCATION SIMPLE DES BÂTIMENTS CHAPITRE 1 . DU LOCATAIRE ET DES LOYERS CHAPITRE 2 . DES RESPONSABILITÉS DES PARTIES CHAPITRE 3 . DES OBLIGATIONS DES PARTIES

TITRE XI – DE LA COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES CHAPITRE 2 DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

TITRE XII DES CLÔTURES

TITRE XIII- DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALE

LOI N° L/2015/ 020/ A.N

PORTANT CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION EN RÉPUBLIQUE DE GUINÉE

L'ASSEMBLÉE NATIONALE

– VU la constitution ; – Après en avoir délibéré et adopté ;

Le Président de la République promulgue la Loi dont la teneur suit :

CHAPITRE 1 : DE L'OBJET, DU CHAMP D'APPLICATION ET DES DÉFINITIONS

Article 1- La présente LOI institue le code de la construction et de l'habitation en République de Guinée. Le code de la construction et de l'habitation a pour objet l'organisation, la réglementation et la promotion des activités d'investissement, de production, d'exploitation et de gestion dans les domaines de la construction et de l'habitation sur l'ensemble du Territoire National.

Article 2- Au sens de la présente loi, on entend par : Expropriation pour cause d'utilité publique : l'opération qui permet à l'État et/ou à une collectivité territoriale, de contraindre tout titulaire de droit réel immobilier à lui céder ledit droit, dans le but de réaliser un objectif d'utilité publique ou d'intérêt général, en contre partie d'une juste et préalable indemnisation ;

Droit de préemption : le droit reconnu à l'État ou aux collectivités territoriales 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 ;

Réserves foncières : les domaines constitués par l'État, les collectivités territoriales et les établissements publics d'aménagements futurs et/ ou de construction. pour des besoins

Maître d'ouvrage : la personne physique ou contractante : morale ou l'autorité

– pour le compte de laquelle les travaux sont exécutés, – à qui revient l'ouvrage ; – et qui parmi tous les intervenants, a seule le pouvoir de décision

Globalement sa mission consiste à :

– définir et élaborer le programme de l'opération, – prévoir le financement et inscrire l'opération au budget ;

– passer les marchés et les avenants, – diriger l'investissement et conduire l'opération.

Maître d'ouvrage délégué : le mandataire exclusif du maître d'ouvrage. Il assure la direction de l'exécution des travaux depuis la conception du projet jusqu'à la réception définitive desdits travaux ;

Maître d'œuvre : la personne physique ou morale désignée par ce terme dans les documents contractuels .Le maitre d'œuvre assure selon l'étendue de la mission qui lui a été confiée par le maître d'ouvrage, la conception des projets ou leur transformation, les études architecturales et techniques, la supervision, le suivi et le contrôle technique des travaux ; Il veille à la réalisation des constructions et dirige leur exécution ; Il a la responsabilité de la livraison des travaux ou ouvrages immobiliers ;

Promoteur immobilier : la personne morale qui réalise des opérations d'aménagement et de construction de bâtiments, notamment de logements au profit d'accédants à la propriété foncière et / ou immobilière ;

Permis de construire : le document demandé par le maitre d'ouvrage ou le maitre 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;

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 ;

Adjudicateur (trice): personne ayant attribué le marché (maitre d'ouvrage, maitre d'ouvrage délégué) ;

Adjudicataire : personne bénéficiaire du marché attribué (entreprise, bureau d'études…) ;

Rénovation urbaine : l'opération d'aménagement qui consiste à moderniser et à remodeler des quartiers anciens, caractérisés par un habitat précaire, dépourvu de commodité et d'hygiène, ou ne répondant plus aux normes d'occupation des sols en vigueur ;

Restructuration urbaine : l'opération qui consiste à rectifier le tracé de certaines infrastructures, à améliorer les réseaux de transports routiers, d'eau et d'électricité, à récupérer des parcelles pour y implanter des équipements collectifs, ceci à l'intérieur d'une agglomération existante ;

Réhabilitation urbaine : l'opération qui a pour objet l'amélioration des infrastructures physiques et sociales d'une partie d'une agglomération existante et l'amélioration des bâtiments par leurs occupants ;

Restauration immobilière : l'opération d'aménagement qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur des immeubles et monuments défectueux ;

Travaux de ravalement : les travaux de remise à neuf du revêtement d'origine d'une façade sans toucher à la structure de l'édifice ;

Zones non aedificandi : l'ensemble des zones inconstructibles pour des motifs réglementaires, naturels ou environnementaux ;

Projet d'intérêt national (PIN) : projet d'intérêt public dont l'exécution est décidée par le Gouvernement ou par l'Assemblée Nationale et ayant un impact sur l'ensemble de la population du pays ;

Projet d'intérêt général (PIG) : Projet d'intérêt public dont l'exécution est décidée par une collectivité territoriale ou par une personne physique ou morale et pouvant avoir un impact sur tout ou partie de la population du pays.

CHAPITRE 2 : DU CADRE INSTITUTIONNEL

Section 1 – Des structures administratives chargées de la construction et de l' ha bita tio n

Article 3- Les structures centrales, déconcentrées et décentralisées du secteur de la construction et de l'habitation sont les suivantes :

a- Les services centraux du Département ministériel en charge de l'habitation et de la construction; b- Les services techniques en charge de l'habitation et de la construction au niveau des régions administratives, des préfectures, des communes urbaines et des communes rurales ; c- Les établissements publics sous la tutelle du Ministère en charge de l'habitation et de la construction.

Article 4- Le Département ministériel chargé de l'habitation et de la construction assure la conception, l'élaboration et la mise en œuvre de la politique du Gouvernement dans les domaines de l'Habitation et de la Construction sur

l'ensemble du Territoire National.

Article 5- Les services techniques en charge de l'habitation et de la construction aux niveaux des régions administratives, des préfectures et des communes urbaines et rurales, exercent les compétences qui leurs sont dévolues dans les domaines de l'habitation et de la construction, conformément aux textes en vigueur et ce, dans les limites de leur territoire administratif.

Section 2 – Des structures consultatives en matière de construction et d' habitation

Article 6- Les structures consultatives ci-après, sont créées dans le domaine de la construction et de l'habitation :

a- Le Conseil National de la Construction et de l'Habitation (C.N.C.H) ; b- La Commission Régionale de la Construction et de l'Habitation (C.R.C.H) ;

c- La Commission Préfectorale de la Construction et de l'Habitation. (C.P.C.H)

Ces structures consultatives sont appuyées dans leur mission par les Ordres Professionnels du secteur.

Article 7- Le Conseil National de la construction et de l'habitation, est un organe consultatif composé de représentants des différentes parties prenantes pour les problèmes de construction et d'habitation. Le Conseil National appuie les activités du Département ministériel chargé de l'habitation et de la construction dans la mise en œuvre de la politique nationale de l'habitation et de la construction.

Article 8- L'avis du Conseil National de la Construction et de l'Habitation est requis pour :

a- La révision et la mise à jour du code de la Construction et de la l'Habitation, ainsi que ses textes d'application ; b- L'adoption de tout projet de texte ayant une incidence sur la réglementation nationale en matière de construction et d'habitation.

Article 9- La Commission Régionale de la Construction et de l'Habitation est un organe consultatif composé de représentants des différentes parties concernées par les problèmes de construction et d'habitation au niveau régional. La Commission Régionale appuie les activités de l'autorité régionale dans la mise en œuvre de la politique nationale de l'habitation et de la construction au niveau régional.

Article 10- L'avis de la Commission régionale est requis sur toutes les questions de construction et d'habitation d'intérêt régional notamment : a- Les objectifs régionaux en matière de politique de construction et d'habitation ayant un impact sur le développement de la région ; b- Les programmes ou projets d'habitation d'intérêt public, initiés par la région administrative ou toute personne physique ou morale ;

Article 11- La Commission Préfectorale de la Construction et de l'Habitation est un organe consultatif composé de représentants des différentes parties concernées par les problèmes de construction et d'habitation au niveau préfectoral. La commission Préfectorale appuie les activités de l'autorité préfectorale dans la mise en œuvre de la politique nationale de l'habitation et de la construction au niveau préfectoral.

Article 12- L'avis de la Commission préfectorale de la construction et de l'habitation est requis pour toutes les questions de construction et d'habitation d'intérêt préfectoral intéressant le territoire de la préfecture dont elle relève notamment, les projets de construction et d'habitation d'intérêt préfectoral, initiés par la préfecture ou toute personne physique ou morale sur le territoire préfectoral.

Article 13- Un Arrêté du Premier Ministre fixe l'organisation et les modalités de fonctionnement des structures consultatives, sur proposition du Ministre en charge de l'Habitation et de la construction.

Article 14- Les Ordres professionnels existants du secteur sont : l'Ordre des Géomètres Experts de Guinée (O.G.E.G.), l'Ordre National des Architectes de Guinée (O.N.A.G.), l'Ordre National des Ingénieurs du Bâtiment et des Travaux Publics (O.N.I.B.A.T.).

TITRE II- DES RÈGLES FONDAMENTALES EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION

CHAPITRE 1 : DES RÈGLES FONDAMENTALES EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

Article 15- L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles doit être faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours, notamment en cas d'incendie ;

Article 16- Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de sorte que les pièces habitables comportent au moins une ouverture sur l'une des façades. Dans tous les cas, il est fait obligation de prévoir des ouvertures pour une ventilation et un éclairage naturels. L'implantation du bâtiment doit être faite de sorte, qu'aucune partie de la toiture même infime, ne déborde sur la parcelle du voisin, ni que les eaux de pluie déversées par la toiture ne tombent chez le voisin même si cette toiture est réalisée dans les limites de la propriété.

Article 17- Un recul minimum d'un mètre et vingt centimètres (1,20m), doit être observé par rapport à tout mur de clôture ou limite de propriété, pour toute implantation de bâtiment, en dehors des zones d'activités commerciales, industrielles et de services tels que précisés par les schémas d'urbanisme. Cependant, des dispositions spécifiques peuvent être fixées par le Ministère en charge de l'habitat, pour les opérations de promotion immobilière. Un voisin ne peut en aucun cas sans le consentement de l'autre, réaliser dans le mur mitoyen une fenêtre, ou procéder à une ouverture quelconque même à verre dormant ou en claustras.

Article 18- Dans les zones d'activités commerciales et de services tels que précisés par les schémas d'urbanisme, les bâtiments peuvent être implantés de limite de propriété à limite de propriété. Dans tous les cas les règles de l'alignement et du nivellement seront respectées et les travaux de fondation doivent être réalisés de sorte qu'aucun empiétement souterrain ne soit fait dans la propriété voisine.

Article 19- Dans les zones d'activités industrielles, les implantations des unités tout en respectant les règles de sécurité et de commodité nécessaires pour le voisinage et l'environnement, seront effectuées avec la participation des services compétents de l'Urbanisme.

Article 20- Aucune construction de quelque destination quelle soit, ne peut être élevée en bordure d'une voie publique sans être conforme à l'alignement et au nivellement. Cet alignement selon les règles d'urbanisme de la zone peut concerner les façades des bâtiments ou les clôtures. Toute occupation des trottoirs et autres emprises des voies publiques par des constructions fixes même provisoires, est formellement interdite. Toutefois, des opérations d'occupation provisoire ou définitive peuvent être accordées par le Ministère en charge de la construction, aux concessionnaires d'eau, d'électricité et de téléphonie, pour la construction de leurs locaux techniques, Article 21- Pour être constructibles les parcelles doivent être de forme et de dimensions convenables. Le plus petit côté ne peut être inférieur à sept (07) mètres et un quadrilatère d'au moins 70m^2 doit pouvoir s'inscrire dans la parcelle.

Article 22- Aucun puits d'eau ne doit être creusé à moins de 25m de quelque installation d'eaux usées que ce soit (latrines, fosse septique, puits perdu, épandage souterrain).

Article 23- Nul n'a le droit sans autorisation justifiée et écrite de l'administration compétente, de réaliser une construction à moins de 40m des nouveaux cimetières, ni d'augmenter la hauteur ou le volume des bâtiments déjà réalisés, autour des cimetières existants. Aucune nouvelle construction ne doit être réalisée à moins de 25m autour des cimetières existants.

Article 24- Aucune construction de quelque nature ou destination qu'elle soit, ne peut être édifiée à moins de : a- 40m de part et d'autre au moins de l'axe des grands itinéraires de transport dans les zones inter urbaines tels que : autoroutes, chemins de fer, lignes de haute tension ; b- 25m de part et d'autre au moins de l'axe des grands itinéraires de transport en zone urbaine tels que : autoroutes, chemins de fer, lignes de haute tension ; c- 20m au moins de part et d'autre du périmètre extérieur des conduites principales d'eau.

Article 25- En dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites dans le domaine public maritime sur une bande littorale de 100m, à partir des plus hautes eaux enregistrées sur le littoral en période de crue. Pour les cours d'eau non navigables, cette bande est de 25m et pour ceux navigables elle est de 50m.

Dans les espaces urbanisés, les domaines publics maritimes et les cours d'eau, doivent être protégés par une chaussée d'au moins 40m de large appelée voie de corniche. Les constructions de quelque destination qu'elle soit, ne peuvent être réalisées qu'au delà de l'emprise de cette voie et ce, conformément aux règlements d'urbanisme en la matière.

Article 26- Toute infraction aux dispositions des articles 20 à 25 du présent code, sera sanctionnée par la démolition pure et simple par l'administration compétente de l'ouvrage réalisé, sans indemnisation ni recasement.

Article 27- Dans une même parcelle, lorsque des bâtiments sont construits face à face et que l'un des ouvrages comporte en façade au moins une ouverture, la distance entre leurs façades doit être au moins égale à une fois et demi la hauteur du bâtiment le plus élevé. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à cinq (05) mètres. Pour les bâtiments en hauteur, l'installation d'un ascenseur desservant chaque étage est obligatoire au-delà du rez de chaussée plus trois étages.

Article 28- Les aspects extérieurs des constructions doivent être conformes aux règles d'harmonie, tant du point de vue des dimensions, des couleurs, des revêtements, que de la création ou la conservation de perspectives urbaines conformément au plan d'occupation des sols.

Article 29- Toute construction nouvelle ou toute modification d'une construction à caractère privé ou public, sauf dispositions spécifiques contraires, doit être soumise à un permis de construire ou de modifier, et exige l'intervention d'un architecte pour l'établissement du projet architectural, son mode de réalisation et la détermination de son coût global.

Article 30- Le projet architectural défini par des plans et documents écrits, indique l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume, ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Article 31- l'architecte établit le projet, sans préjudice du recours conjoint pour les études techniques à d'autres professionnels du corps du bâtiment et du génie civil, participant en équipe à la conception que sont notamment : les ingénieurs géotechniciens, géomètres, hydrologues, de bâtiment, assainissement, ponts et chaussées, électriciens, voiries et réseaux divers ; et généralement les spécialistes de lots techniques entrant dans la conception globale de l'opération.

Article 32- Les études techniques définissent par des plans, des détails techniques et des notes de calcul et documents écrits, les prescriptions techniques relatives à l'exécution des ouvrages.

Article 33- L'édification de tout établissement recevant du public doit se faire conformément aux règles de sécurité en vigueur, notamment en matière d'évacuation en cas de sinistre. Les dispositions conceptuelles des immeubles à

usage d'habitation, de commerce, de service, des édifices sanitaires et scolaires, plus généralement des établissements recevant du public, doivent permettre leur facilité d'accès aux personnes handicapées.

Article 34- Les ouvrages d'assainissement construits, doivent être acceptés par les services techniques compétents décentralisés qui au besoin, peuvent faire appel à l'expertise au niveau central ou déconcentré.

CHAPITRE 2 : DES RESPONSABILITÉS DES CONSTRUCTEURS

Article 35- Est réputé constructeur d'ouvrage : a- Tout architecte, ingénieur ou entrepreneur, lié au maître de l'ouvrage par un contrat et bénéficiaire d'un agrément l'autorisant à exercer cette activité. b- Toute personne physique ou morale qui vend après achèvement, un ouvrage qu'elle a réalisé.

Article 36- Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître d'ouvrage 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 pendant la période de garantie. Le constructeur est déchargé de cette responsabilité, s'il apporte la preuve que les dommages proviennent d'une cause indépendante de sa volonté ou de sa responsabilité.

Article 37- L'architecte est responsable de la conception de l'ouvrage, de sa fonctionnalité, de son esthétique, de l'harmonie des formes, des couleurs, et est responsable de l'implantation de l'ouvrage, de son intégration à l'environnement urbain et naturel. Il choisit les matériaux et assure le suivi architecturel de l'exécution des travaux et sa supervision.

Article 38- L'ingénieur est responsable des études techniques de la structure de l'édifice, de sa solidité, de sa stabilité et des spécifications techniques des corps d'état secondaires. Il veille à la bonne qualité des matériaux et assure le contrôle technique des travaux et la maîtrise des coûts.

Article 39- L'entrepreneur est responsable de l'exécution proprement dite des ouvrages. Il assure la bonne réalisation et la finition des ouvrages. Il souscrit une assurance de bonne exécution des travaux à compter de la date de leur réception définitive. Cette assurance est souscrite à travers le contrôleur technique ou le bureau de contrôle et est supportée par le maitre d'ouvrage.

Article 40- Le promoteur immobilier a la responsabilité de procéder à la réalisation de parcelles aménagées, de programmes de construction d'un ou plusieurs édifices. Il procède lui-même ou fait procéder à l'exécution de tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

Article 41- L'exercice de la profession d'urbaniste, de géomètre, d'architecte ou d'Ingénieur de bâtiment, est soumis à l'appartenance à l'Ordre professionnel concerné, après avis technique de celui-ci et agrément du Département ministériel

chargé de l'architecture et de la construction.

Article 42- L'exercice de la profession de promoteur immobilier, est soumis à l'obtention préalable d'un agrément délivré par le Département ministériel chargé de l'habitation et de la construction, dans les conditions du titre VI du présent code qui traite des activités de promotion immobilière Les conditions d'établissement et d'obtention dudit agrément sont déterminées par Arrêté du Ministre en charge de la construction.

CHAPITRE 3 : DU CONTRÔLE TECHNIQUE

Article 43- Le contrôleur technique ou le bureau de contrôle veille à l'exécution correcte du cahier de charges constitué des pièces graphiques et écrites. Il veille aussi, à l'exécution juridique des marchés et à la maîtrise des coûts pendant la réalisation de l'ouvrage.

Dans tous les cas, il intervient en qualité de conseil du maître d'ouvrage et n'a pas de relation de commis à commettant, avec les autres intervenants à l'acte de construire.

Les prestations financières du contrôleur technique ou du bureau de contrôle sont prises en charge par le maitre d'ouvrage ou par le promoteur immobilier.

Article 44- Le contrôle technique est assuré par le contrôleur technique ou le bureau de contrôle.il est obligatoire pour :

a- Tout immeuble de trois (3) étages et plus, b- Toute construction avec sous sol de (04) quatre mètres et plus ; c- Toute construction nécessitant des reprises en sous œuvre ou des travaux de soutènement d'ouvrages voisins ; d- Toute unité industrielle, agricole ou autre dotée d'un pont roulant ; e- Tout établissement destiné à recevoir du grand public (stade, université, théâtre, hôpital, centre commercial, lieux de culte). f- Tout ouvrage comportant des éléments en porte à faux de portée égale ou supérieure à (03) trois mètres, ou des poutres ou arcs de portée supérieure à (08) huit mètres ; g- Toute autre construction qui, en raison de sa nature ou de son importance, présente des risques particuliers pour la sécurité des personnes et des biens.

Les ouvrages ci-dessus cités sans être limitatifs, sont soumis à la garantie décennale.

Article 45- L'activité de contrôleur technique et de bureau de contrôle, est incompatible avec l'exercice de toute autre activité de conception, d'évaluation ou d'exécution d'ouvrage. L'exercice de la profession de contrôleur technique ou de bureau de contrôle est soumis à l'obtention préalable d'un agrément délivré par le Ministre en charge de la construction, après avis technique d'un comité d'agrément comprenant l'Ordre professionnel des Ingénieurs du Bâtiment et des Travaux Publics. La composition et les modalités de fonctionnement de ce comité sont fixées par Arrêté du Ministre en charge de la construction.

CHAPITRE 4 : DE LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

Article 46- La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter une partie ou l'ensemble de l'ouvrage avec ou sans réserves. 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.

Article 47- L'entrepreneur est tenu à la garantie de parfait achèvement des travaux. Il assume cette obligation pendant un délai d'un (1) an à compter de la réception provisoire des ouvrages exécutés pour les nouvelles constructions et les travaux de réhabilitation et de six (6) mois pour les travaux de rénovation. Cette opération constitue la réception définitive de l'ouvrage.

La garantie de parfait achèvement couvre toutes les insuffisances signalées par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception provisoire, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception provisoire.

Article 48- Le délai nécessaire à l'exécution des travaux de réparation est fixé d'un commun accord. En cas d'inexécution des travaux de réparation dans le délai fixé, lesdits travaux sont, après mise en demeure infructueuse, exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou à défaut par voie judiciaire.

CHAPITRE 5 : DU CONTRAT D'ASSURANCE DES TRAVAUX DE BÂTIMENT

Article 49- Le constructeur, à l'ouverture de tout chantier, doit souscrire un contrat d'assurance couvrant les risques encourus, de même que la garantie décennale pour les grands ouvrages comme indiqué à l'article 44 du présent code. Le contrat d'assurance travaux est sauf stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

Article 50- Celui qui 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 bâtiments sont construits dans le cadre d'une opération de promotion immobilière.

TITRE III : DES OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 51- Les opérations d'amélioration de l'habitat prévues par le présent code et définies comme indiquées à l'article 2 du présent code sont : a- La rénovation urbaine ; b- La restructuration urbaine ; c- La réhabilitation urbaine ; d- La

restauration immobilière.

Article 52- Les opérations ci-dessus indiquées sont initiées conformément aux prescriptions des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) et /ou celles des plans d'occupation des sols (POS) des localités.

Article 53- Pour les opérations projetées par les collectivités territoriales, l'initiative de les réaliser est prise par leur organe délibérant.

Article 54- Pour les opérations initiées par le Gouvernement dans les collectivités territoriales, la décision est prise après consultation de leurs organes délibérants.

Article 55- La réalisation de toute opération d'amélioration de l'habitat est subordonnée à l'obtention préalable d'une autorisation délivrée conjointement par le Ministre en charge de l'Urbanisme et par celui en charge de l'Administration du Territoire. La réalisation de ces opérations est déclarée d'utilité publique.

Article 56- Les procédures d'autorisation et d'exécution des opérations d'amélioration de l'habitat sont précisées selon les textes en vigueur en matière d'urbanisme.

Article 57- Les personnes physiques ou morales détentrices de titres de propriété sur des immeubles sis dans une zone urbaine, peuvent librement participer au processus de concertation.

CHAPITRE 2 : DE LA RÉNOVATION URBAINE

Article 58- Conformément aux dispositions des règlements d'urbanisme, l'Arrêté d'autorisation de rénovation urbaine fait l'objet d'une publicité conformément aux textes en vigueur.

Article 59- A compter de la date de publication de l'Arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de rénovation urbaine, aucune construction nouvelle, aucune transformation, amélioration, extension, et de façon générale, aucune poursuite de travaux ou transaction de quelque nature que se soit, ne doit être entreprise sur les immeubles compris dans le périmètre à rénover. Toute vente d'immeuble y est également proscrite. Si elle a lieu, cette vente est considérée nulle et de nul effet.

Article 60- Seul l'initiateur de l'opération de rénovation urbaine ou le promoteur immobilier dûment désigné pour son exécution, est habilité à prendre possession des immeubles existants dans le périmètre à rénover, conformément aux textes en vigueur.

Article 61- A compter de la date d'approbation du projet de plan de rénovation urbaine, l'État ou la collectivité territoriale concernée, fait dresser la liste exhaustive des occupants du périmètre à rénover, celle des bâtiments dans ledit périmètre qui doivent être démolis et éventuellement celle de ceux qu'il convient de restaurer.

Article 62- Les propriétaires des immeubles concernés par la démolition, reçoivent en contrepartie des immeubles cédés, une indemnité fixée conformément aux

dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, telle que défini par le Code Foncier et Domanial.

Article 63- Les occupants autres que les propriétaires des immeubles concernés par la démolition, bénéficient d'une indemnité de relogement. Le montant de cette indemnité correspond à un (1) an de loyer du bâtiment qu'il occupe. Il est supporté par l'initiateur de l'opération de rénovation.

Article 64- Les travaux de démolition ou de restauration à effectuer sur des immeubles classés monuments historiques sont soumis à l'autorisation préalable du service chargé du patrimoine culturel, avant le démarrage effectif desdits travaux.

Article 65- La structure chargée de l'opération de rénovation urbaine est habilitée à empêcher par tous les moyens de droit, la réoccupation des immeubles libérés dans la période qui se situe entre le début de leur libération et leur démolition effective. La période ci-dessus indiquée doit être préalablement portée à la connaissance de l'ensemble des propriétaires et des occupants du périmètre à rénover.

CHAPITRE 3 : DE LA RESTAURATION IMMOBILIÈRE

Article 66- L'Arrêté d'autorisation de la restauration immobilière fait l'objet de publicité conformément aux textes en vigueur.

Article 67. A compter de la date de publication de l'Arrêté portant autorisation d'effectuer l'opération de restauration immobilière, aucune construction nouvelle, aucune transformation, extension, et de façon générale aucune poursuite de travaux ne doit être entreprise sur les immeubles compris dans le périmètre à rénover.

Article 68- Sur la base d'enquêtes menées sur le périmètre à rénover, un rapport est établi, lequel comporte la liste exhaustive des immeubles à restaurer, avec les références cadastrales des parcelles qui les abritent. Cette liste fait l'objet d'un acte du Département en charge de l'urbanisme et de l'Habitat.

Article 69- Le détail des travaux à réaliser sur chaque immeuble à restaurer, le devis estimatif desdits travaux, ainsi que leur délai d'exécution sont notifiés par le promoteur à tout détenteur de titre de propriété sur l'immeuble concerné.

Article 70- Les travaux de restauration immobilière sont soumis à la réglementation sur le permis de construire ou de modifier.

Article 71- L'avis favorable du service technique chargé du patrimoine culturel, est requis avant l'exécution de tous travaux de restauration immobilière, sur des immeubles classés monuments et sites historiques.

Article 72- Les travaux de restauration immobilière sont exécutés sous la direction d'un maitre d'œuvre, dans les conditions fixées par le présent code.

TITRE IV- DES OPÉRATIONS ET ACTES RELATIFS A LA CONSTRUCTION

CHAPITRE 1 : DU PERMIS DE CONSTRUIRE, DE MODIFIER ET DE DÉMOLIR

Section 1 : du permis de construire

Article 73- Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, il est exigé sur tout le territoire national et selon les cas, un permis de construire dans toutes les localités recevant des opérations de construction de bâtiments, de travaux d'aménagement et d'urbanisme.

Cette mesure concerne : a- Toute construction de bâtiment ; b- Toute transformation significative intérieure ou extérieure touchant un bâtiment ; c- Toute extension de bâtiment existant ; d- Toute grosse réparation et tous travaux confortatifs, e- Tout dépôt permanent de construction ou d'habitation mobile même démontable.

Cette obligation s'impose à tous les maîtres d'ouvrage au sens du présent code, qu'ils soient de droit public ou de droit privé, sauf pour les cas définis à l'article 75 du présent code.

Les modalités d'application de cette disposition ainsi que celles des articles 77 et 81 du présent code, seront déterminées par Décret du Président de la République.

Article 74- les constructions doivent être conformes aux règles et aux normes d'urbanisme, d'architecture et de construction admises en République de Guinée.

A cet effet, les principales dispositions suivantes doivent être respectées, sans qu'elles ne soient exhaustives : a- Intégration des préoccupations environnementales ; b- Zones d'activités ; c- Coefficient d'occupation du sol ; d- Volumétrie des constructions ; e- Implantation des ouvrages ; f- Hauteur des constructions, servitudes de prospect et alignement ; g- Servitudes de galerie et servitudes de réseaux ; h- Parkings et réseaux de circulation piétonne et véhiculaire, et passage pompiers ; i- Façades sur rues, modèles de clôture et mobiliers urbains ; j- Assainissement ; k- Sécurité des bâtiments et ouvrages dont notamment ceux recevant du public.

Section 2 : Exemptions et cas spéciaux

Article 75- Ne sont pas concernés par les dispositions visées à l'article 73 du présent code, les ouvrages ci-après : a- Les constructions de faible importance, dont la surface maximale de plancher est inférieur à 25m^2 et ayant une hauteur inférieure ou égale à 3m ; b- L'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entrainant pas de modifications visibles de l'extérieur, c- Les clôtures ayant une hauteur égale ou inférieure à 2m, d- Les installions de chantier, e- Les constructions précaires n'excédant pas une durée d'installation de 3 mois (stands pour foire ou exposition, tribune…), f- Les piscines découvertes, g- les ouvrages ayant un caractère stratégique particulier (exclusivement des domaines de défense, de sécurité et de souveraineté) qui relèvent de procédures spéciales d'autorisation.

Le mobilier urbain (téléphone public, kiosque à journaux, bancs…) ainsi que les locaux techniques des concessionnaires d'eau, d'électricité et de téléphonie, doivent faire l'objet de demande ordinaire auprès de l'autorité administrative compétente, avec la fourniture des schémas d'implantation et des descriptifs sommaires des installations prévues, ceci afin de s'assurer du respect des règlements d'urbanisme et des plans d'aménagement des zones.

Ces équipements ne pourront être édifiés qu'avec l'autorisation des services chargés de l'urbanisme et de l'habitat, qui sera notifiée au demandeur dans le délai maximum de 15 jours, sauf en cas de force majeure ou de traitement nécessitant un temps plus long.

En cas de rejet, le demandeur devra apporter toutes les corrections imposées, et réintroduire le dossier qui sera traité dans les mêmes conditions que la demande précédente.

Section 3 : De la demande et du dossier du permis de construire

Article 76- la demande de permis de construire ainsi que les pièces annexes désignées ci-après, sont établies en 03 exemplaires et adressées aux services compétents de l'urbanisme et de l'habitat par le maitre d'ouvrage ou son représentant dûment mandaté.

Les pièces constitutives du dossier de permis de construire comprennent : a- Une demande avec indication : b- des nom, prénoms, adresse et qualité du requérant ; c- de la destination des ouvrages avec spécification des activités devant y être pratiquées; d- des renseignements afférents au terrain, notamment sa localisation, sa superficie et les références du titre de propriété ;

e- Une copie du titre de propriété ou de l'acte d'attribution du terrain (titre foncier, décret, arrêté, concession provisoire, bail) ; f- Le plan de masse à l'échelle 1/500 au moins, représentant exactement l'ensemble du site avec la mention de rues avoisinantes, des lots contigus ainsi que l'indication distincte des constructions existantes et de celle objet de la requête ; g- une note descriptive indiquant la nature des travaux à exécuter, la composition des matériaux avec leur qualité et précisant la composition de l'ouvrage; h- Les plans de l'ouvrage projeté à l'échelle 1/200 au moins, du sous –sol s'il est prévu, du rez de chaussée, des étages et du système de couverture et d'étanchéité ; i- Les façades des ouvrages projetés à l'échelle 1/200 au moins ; j- Les profils et coupes complets à l'échelle 1/200 au moins ; k- Le plan d'implantation coté de l'ouvrage projeté à l'échelle 1/500 au moins ; l- Les plans du système d'assainissement dont notamment le système d'évacuation des eaux usées et eaux vannes ; m- Les plans d'installation électrique et sanitaire ; n- Une étude d'impact environnemental du milieu et un plan d'assainissement, pour les projets de grande superficie (plus de 5.000 m^2) destinés aux complexes industriels, agricoles, résidentiels, de commerce, de services, sportifs, de formation, de loisirs ou autres ; o- Les résultats de sondage et des analyses du sol, exécuté par un géotechnicien agréé, pour tout ouvrage de

trois (03) niveaux et plus, tout ouvrage soumis à la garantie décennale comme indiqué à l'article 44 du présent code, ainsi que pour tout complexe industriel, agricole ou ouvrage avec sous sol.

Section 4 : Du permis de modifier

Article 77- 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.

Article 78- le dossier de demande de permis de modifier est adressé en trois (03) exemplaires au service compétent chargé de l'habitat.

Les pièces constitutives du dossier comprennent :

a- Une demande avec indication : 1. des nom, prénoms, adresse et qualité du requérant ; 2. de la destination des ouvrages avec spécification des activités devant y être pratiquées; 3. des renseignements afférents au terrain, notamment sa localisation, sa superficie et les références du titre de propriété ; b- Les plans comportant les mentions suivantes : 1- parties existantes et à conserver en trait continu fin,

2- parties à construire en trait continu fort, 3- parties à démolir en trait discontinu fin, 4- une coupe générale de l'ouvrage avec des traits normalisés comme indiqué ci-dessus en cas de surélévation,

c- Les références du permis de construire de l'ouvrage à modifier s'il en existe.

Article 79- Le permis de modifier est instruit de la même manière, et avec les mêmes règles que le permis de construire.

Article 80- l'opération de modification doit préserver l'environnement et la sécurité des personnes et des biens.

Section 5 : Du permis de démolir

Article 81- Quiconque désire démolir en totalité en ou partie 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 de droit privé.

Article 82- le dossier de demande de permis de démolir est déposé au service compétent de l'urbanisme et de l'habitat en trois (03) exemplaires. Les pièces constitutives du dossier de permis de démolir comprennent : Une demande avec indication : a- des nom, prénoms, adresse et qualité du requérant ; b- de la destination initiale de l'ouvrage concerné avec spécification des activités qui y sont

pratiquées; c- des renseignements afférents au terrain, notamment sa localisation, sa superficie et les références du titre de propriété ; d- du permis de construire de l'ouvrage à démolir au cas où il en existerait ;

Article 83- Le permis de démolir est délivré dans les formes et conditions déterminées par Arrêté du Ministre chargé de l'Habitat.

Article 84- L'opération de démolition doit préserver l'environnement et la sécurité des personnes et des biens.

Section 6 : Du recours obligatoire à l' architecte et à l' ingénieur

Article 85- Toute construction nouvelle, ou toute modification d'une construction ancienne, doit être soumise au préalable à une autorisation de construire ou de modifier. La demande de permis de construire ou de modifier ne peut être instruite, que si son auteur a fait appel aux services d'un Architecte agréé, pour la conception de l'ouvrage.

Celui-ci établira le projet faisant l'objet de la demande de permis de construire ou de modifier, en faisant recours selon le cas, à d'autres professionnels du secteur du Génie Civil participant à la conception. Ce sont notamment : a- Les ingénieurs de bâtiment, b- Les ingénieurs de structures, c- Les ingénieurs géomètres, d- Les ingénieurs hydrologues, e- Les, ingénieurs en assainissement, f- Les ingénieurs de ponts et chaussées, g- Les ingénieurs en électricité et fluides divers, h- Les ingénieurs en voiries et réseaux divers, et plus généralement les spécialistes de lots entrant dans la composition globale de l'opération.

CHAPITRE 2 : DU TRAITEMENT DES DOSSIERS ET DES DÉLAIS

Article 86- Les dossiers de permis de construire, de modifier ou de démolir couvrant les ouvrages de toutes nature et élaborés conformément aux dispositions réglementaires, sont instruits exclusivement sous la responsabilité du Département en charge de l'architecture et de la construction ou de ses démembrements à l'intérieur du pays.

L'Administration dispose d'un délai de 2 mois à compter de la date de dépôt de la demande pour faire connaître sa décision. Passé ce délai et sans réponse de l'Administration, la demande est réputée avoir été tacitement acceptée. Toutefois, le demandeur n'est habilité à entreprendre les travaux que sous réserve d'en aviser par écrit l'autorité compétente, contre un accusé de réception.

Dans ce cas, il exécutera les travaux en respectant les normes d'urbanisme et de construction, les textes réglementaires en vigueur, et en se conformant strictement au dossier de demande de permis déposé à l'administration.

Article 87- Le délai imparti à l'Administration est prorogé dans les cas suivants et au cas par cas : a- Lorsque le caractère de l'ouvrage projeté exige que le dossier soit examiné par des techniciens de plusieurs spécialités ; b- Lorsque le lieu d'édification

de l'ouvrage projeté se trouve dans un secteur pour lequel les règlements d'aménagement et d'urbanisme sont en cours d'approbation.

Article 88. Dans le cas où l'administration ne peut maîtriser son délai de réponse du fait des raisons invoquées dans l'article 87 ci- avant, il lui incombe d'en informer le demandeur par écrit et contre un accusé de réception avant l'expiration du délai fixé à l'article 86 ci-dessus ;

Article 89. Le permis de construire, de modifier ou de démolir est réputé caduc, lorsque dans un délai de 6 mois à compter de la date d'autorisation, les travaux n'ont pas commencé, ou lorsque, les travaux sont suspendus pendant plus d'une année.

CHAPITRE 3- DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Article 90- Toute construction neuve ou modifiée, destinée à être utilisée de façon permanente, quelque 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.

Article 91. 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.

Article 92. Le maître d'ouvrage est tenu d'effectuer une déclaration de parfait achèvement des travaux et de demander le certificat de conformité, auprès de l'autorité ayant délivré le permis de construire ou de modifier.

Article 93- Sont exemptés du certificat de conformité, les ouvrages exemptés du permis de construire ou de modifier tels qu'indiqués à l'article 75 du présent code.

Article 94- Tout bénéficiaire d'un certificat de conformité est exempté du paiement de la taxe foncière unique, pour le bâtiment concerné pendant une période de deux (2) ans consécutifs.

Article 95. Lorsque le certificat de conformité n'est pas délivré dans un délai de trente 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. Toutefois, les dispositions de l'article 94 ci-dessus ne s'appliquent que quand le certificat de conformité est délivré.

Article 96- Un Arrêté du Ministre chargé de la construction fixe les modalités d'établissement du certificat de conformité

CHAPITRE 4. DU CARACTERE DU PERMIS DE CONSTRUIRE, DE MODIFIER ET DE DEMOLIR

Article 97. La délivrance du permis de construire, de modifier ou de démolir, ne peut en aucun cas engager la responsabilité de l'Administration dans la stabilité d'un ouvrage, même dans le cas où cette administration est amenée à vérifier cette stabilité.

La souscription à une assurance pour la solidité des ouvrages neufs qui sont soumis à un contrôle technique est obligatoire. Elle est du ressort du maître d'ouvrage, qui doit pour cela appeler les services d'un contrôleur technique spécialisé ou d'un bureau de contrôle en mesure de lui faire obtenir cette garantie auprès des compagnies d'assurance.

Article 98- le permis de construire, de modifier ou de démolir ne peut en aucun cas être considéré comme la reconnaissance d'un droit de propriété ou de superficie au profit de son bénéficiaire. Il n'est accordé que sous réserve des droits des tiers et des droits de l'Etat.

Article 99- L'établissement du permis de construire, de modifier ou de démolir, est assujetti à une redevance dont le tarif est fixé par Arrêté conjoint du Département ministériel chargé de l'Économie et des Finances et du Département ministériel chargé de la construction..

Article 100- Le bénéfice du permis de construire, de modifier ou de démolir, ne saurait être considéré comme une autorisation d'occupation du domaine public.

Article 101- Toute occupation d'un espace public, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, par un tiers pour des raisons de chantier, doit faire l'objet d'une autorisation du Ministère chargé de la construction. Cette autorisation est toujours délivrée à titre précaire et révocable moyennant le paiement d'une redevance fixée par Arrêté conjoint du Ministre chargé de la construction et du Ministre de l'Économie et des Finances.

Article 102- Dans tous les cas, l'occupation autorisée, doit garantir la protection de l'environnement, la sécurité des personnes et des biens, et résoudre le problème de circulation des véhicules et des piétons qui pourrait être entravée. Un schéma de l'installation provisoire doit être soumis à l'administration pour examen, avant tout début d'exécution des travaux. En fin d'occupation, les lieux doivent être strictement réhabilités du fait des dégradations occasionnées directement ou indirectement par l'occupation.

Article 103- Les occupations du domaine public sont de pure tolérance. Elles peuvent être modifiées ou annulées lorsque l'administration le juge nécessaire et dans ce cas, le bénéficiaire ne peut prétendre à une indemnité. De plus, il est tenu de restituer les lieux tels qu'il les a trouvé, réparer les dégradations occasionnées aux lieux sitôt qu'il aura reçu notification.

Article 104 Tout chantier doit être identifié avant le démarrage des travaux, par un panneau sur lequel sont indiqués le nom, la raison ou la dénomination sociale des intervenants et leur adresse, la nature de l'ouvrage à réaliser ainsi que les références

du permis délivré. Les caractéristiques du panneau sont définies par le Ministère en charge de la construction.

CHAPITRE 5 DES INFRACTIONS ET SANCTIONS RELATIVES AUX OPERATIONS DE CONSTRUCTION

Article 105- Quiconque fait entreprendre, implanter ou modifier des constructions ou installations sans permis de construire ou de modifier en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est puni d'une amende de 500.000 à 10.000.000 GNF en fonction de l'importance des travaux, sans préjudice de la démolition de l'ouvrage concerné.

Le paiement de l'amende n'autorise pas la poursuite des travaux.

Article 106- Lorsque les infractions sont constatées dans une zone non encore aménagée, ou lorsqu'il s'agit d'un établissement recevant du public, les peines sont une amende de 2.000.000 GNF à 15.000.000 GNF.

Si les constructions sont exécutées sous la direction avérée d'un architecte ou d'un ingénieur, celui-ci est frappé d'une suspension professionnelle d'exercer durant une période de un (1) an. En cas de récidive, le Département de tutelle demande sa radiation de son ordre professionnel.

Article 107- L'autorité administrative compétente pour la délivrance du permis de construire peut ordonner la démolition des constructions édifiées en violation des dispositions applicables et la remise en état des lieux aux frais exclusifs du contrevenant.

Article 108- Tout intervenant dans l'acte de construire, de modifier ou de démolir, coupable de faux dans l'établissement du permis concerné, est puni conformément aux dispositions des articles 162 et suivants du Code Pénal.

Article 109- Dans les cas suivants, l'administration compétente peut procéder d'office, après sommation, à la démolition et à la remise en état des lieux, aux frais du titulaire des constructions réalisées:

a- lorsque la construction est en chantier ou déjà réalisée même habitée, sur un terrain occupé sans droit ni titre dans une réserve foncière de l'Etat ou dans un domaine public, tels que définis par le code foncier et domanial. Dans ce cas, la personne déguerpie ne peut prétendre à aucune indemnisation ni recasement.

b- lorsqu'il s'agit d'une construction réalisée en matériaux précaires ou inadaptés dans les cas des établissements recevant du public, menaçant ainsi la sécurité des personnes et des biens.

Article 110- Dans les cas prévus à l'article 109 précédent, la responsabilité de l'administration est engagée pour la reconstruction de l'ouvrage démoli et la remise en état des lieux, si une décision judiciaire définitive constate l'inexistence du délit ou l'illégalité de la décision administrative ayant ordonné la démolition.

Article 111- Quiconque démolit ou fait démolir des constructions ou installations lui appartenant sans permis de démolir ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est puni d'une amende de 500.000 GNF à 2.000.000 GNF.

Article 112- Quiconque démolit ou fait démolir des constructions appartenant à autrui en violation des dispositions législatives, est puni conformément aux dispositions de l'article 487 du code pénal.

Article 113- La démolition de tout ouvrage même autorisé, doit être effectuée dans les règles de l'art et sans préjudice sur les constructions mitoyennes, la sécurité des personnes et des biens. Dans le cas où l'opération de démolition causerait des préjudices, le constructeur est tenu à la réparation des dommages occasionnés.

CHAPITRE 6 DES RÈGLES DE SÉCURITÉ, D'HYGIÈNE ET DE FONCTIONNEMENT DES BÂTIMENTS

Article 114- Sur tout 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 ;

Article 115- Tout chantier doit être ceinturé avant le début des travaux par une clôture provisoire, qui sera conforme à la réglementation en vigueur ;

Article 116- Sur les chantiers, tous les travailleurs doivent être dotés selon leur poste de travail, d'équipement devant assurer leur sécurité (casque, ceinture pour travaux en hauteur, lunettes pour soudure, tenue fluorescente, paire de bottes, paires de gants etc.)

Article 117- 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 ;

Article 118- Dans une parcelle, les aménagements extérieurs au bâtiment doivent être assurés pour éviter toute stagnation des eaux résiduaires et des eaux de pluie ;

Article 119- Le permis de construire ne peut être délivré pour quelque édifice que ce soit, si les règles d'hygiène et de sécurité propres à ce type de construction ne sont pas prises en compte, notamment en matière d'assainissement et d'évacuation en cas d'incendie. Ce sont notamment : a- Le nivellement de la parcelle devant permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie dans le domaine public ; b- Les installations appropriées pour le stockage dans les limites de la propriété, et/ou l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes ; c- la prévision des issues et escaliers de secours ; d- la facilité d'évacuation en cas de danger par les portes et fenêtres ; e- l'utilisation de matériaux de construction appropriés.

Article 120- 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.

Article 121- 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 pluie.

Article 122- 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.

Article 123- Tout constructeur est tenu pendant les travaux de construction, de réparation, ou d'amélioration 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.

Article 124- Lorsqu'un terrain régulier est enclavé au milieu d'autres fonds et qu'il ne possède aucune issue sur la voie publique pour le passage des eaux de pluie, son propriétaire est fondé à réclamer un droit de passage sur l'un des fonds voisins situé en aval, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. Cette indemnité est fixée soit à l'amiable, soit au dire d'experts.

Article 125- Le passage des eaux pluviales est normalement pris du coté où le trajet est le plus court. Ce passage est tracé dans un endroit pouvant causer le moins de dommages possibles à celui sur le terrain duquel il est accordé. En tout état de cause, ce passage ne peut en aucun cas toucher une construction.

TITRE V : DU LOGEMENT SOCIAL ET DE SON FINANCEMENT

CHAPITRE 1 : DU LOGEMENT SOCIAL

Article 126- Le logement social est un logement subventionné par l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics et privés ou les ONG.

Les logements sociaux sont généralement groupés avec des possibilités d'extension et peuvent être réalisés en hauteur pour former des immeubles destinés à abriter plusieurs ménages.

Article 127- les logements sociaux peuvent être des maisons individuelles ou des appartements de 02 pièces, 03 pièces et 04 pièces respectivement appelés F2 ; F3 et F4. La chambre ou le séjour constitue une pièce.

Les caractéristiques techniques des logements sociaux sont fixées par Arrêté du Ministre en charge de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE 2 : DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Article 128 – Il est institué en République de Guinée une taxe pour le financement du logement social dénommée taxe solidarité- logement.

La taxe solidarité- logement est assise sur la masse salariale brute des travailleurs des secteurs public et privé, et représente 1% de celle –ci.

A cette taxe, s'ajoutent d'autres ressources financières provenant de la rétrocession d'une partie des taxes existantes, liées à la commercialisation des matériaux de construction et au foncier bâti et non bâti.

Les modalités de leurs collectes et de leurs affectations feront l'objet d'un Décret du Président de la République.

Article 129- En vue de faciliter la mise en œuvre des programmes de logements sociaux, il est créé les établissements publics ci-après :

a- Le Fonds National de l'Habitat et de l'Urbanisme (FNHU); b- La Société Nationale d'Aménagement et de Promotion Immobilière (SO.N.A.P.I) ; c- Le Fonds de Garantie Hypothécaire (FGH). d- Le Fonds de Sécurisation Foncière (FSF)

Ces établissements publics sont respectivement chargés de la recherche et de la mobilisation des ressources financières, de l'aménagement, de la promotion immobilière, de la garantie foncière et de la garantie hypothécaire.

Ils jouissent de la personnalité juridique, de l'autonomie financière et de gestion.

Les missions, l'organisation et le fonctionnement de ces établissements publics sont fixés par Décret du Président de la République sur proposition du Ministre en charge de l'Habitat.

Article 130- les employés des secteurs public, parapublic et privé travaillant en République de Guinée et désireux d'être éligibles à un programme de logements sociaux, peuvent s'associer en coopératives, et faire accéder leurs membres à ce programme, par leurs cotisations.

.Article 131- Les conditions de création et de fonctionnement des coopératives prévues à l'article 130 ci-dessus, sont fixées par Arrêté du Ministre en charge de l'Habitat.

TITRE VI : DES ACTIVITÉS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

CHAPITRE 1 : DU CHAMP D'APPLICATION

Article 132- La promotion immobilière est l'activité socio-économique qui consiste à réaliser : a- Des opérations de lotissement et d'aménagement de terrains destinés principalement à l'habitation ; b- Des programmes de construction, d'extension, d'achèvement ou de rénovation d'immeubles à usage d'habitation, de commerce ou de services en vue de la vente, de la location-vente ou de la location simple.

Article 133- L'activité de promotion immobilière couvre principalement les opérations suivantes : a- L'acquisition de terrains en vue de la réalisation de programmes de lotissement viabilisé ; b- La réalisation de programmes de logements individuels ou collectifs, de bureaux et d'équipements collectifs

d'accompagnement ainsi que des voiries et réseaux divers (VRD), nécessaires au fonctionnement de ces ensembles ; c- La commercialisation de parcelles équipées destinées à la construction ; d- La commercialisation et la gestion des logements, des unités de service et des équipements réalisés.

CHAPITRE 2 : DE L'EXERCICE DE LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER

Article 134- Est promoteur immobilier, toute personne morale qui prend l'initiative de réaliser des opérations immobilières et assure la responsabilité de la coordination desdites opérations aux plans des études, du financement, de l'exécution, du contrôle et de la gestion.

Article 135- Est aménageur tout promoteur immobilier dont les activités se limitent à la production et à la vente de terrains aménagés.

Article 136- Sous réserve du respect des lois et règlements en vigueur en République de Guinée, toute personne morale guinéenne ou étrangère, est libre de créer une société de promotion immobilière.

Article 137- Toute personne morale désireuse d'exercer la profession de promoteur immobilier doit être agréée par le Ministre chargé de l'Habitat, sur la base d'un dossier de demande d'agrément.

Article 138- Le dossier de demande d'agrément adressé au Ministre chargé de l'habitat comprend les pièces suivantes : a- Une demande manuscrite portant un timbre fiscal de 5.000 GNF et indiquant l'activité sollicitée; b- Une attestation d'inscription au Registre du Commerce datant de moins de trois mois; c- Un Certificat de nationalité des actionnaires et des principaux responsables administratifs de la société ; d- Une garantie financière d'au moins (2.000.000.000) deux milliards de Francs guinéens assurée par une institution financière de droit guinéen ou ayant une référence internationale ; e- Les qualifications du ou des représentants légaux et leurs casiers judiciaires f- Les Statuts de la société ; g- Une copie du journal d'annonce légale publiant l'avis de constitution de la société ;

CHAPITRE 3 : DE L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'AGRÉMENT

Article 139- Le dossier d'agrément est soumis à l'examen d'un comité d'agrément dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par Arrêté du Ministre en charge de l'habitat.

Article 140- Tout promoteur immobilier doit pour l'exercice de ses fonctions : a- disposer d'un agrément ; b- disposer d'un siège social ; c- faire figurer sur tous les documents à usage professionnel et au lieu de réception de la clientèle ses références administratives ; d- Souscrire une assurance pour la couverture de l'établissement, contre les conséquences pécuniaires des responsabilités civile et professionnelle découlant de ses activités ; e- Avoir dans l'équipe de direction au moins un quart du personnel guinéen. Ce personnel de direction est différent des actionnaires.

Article 141- Tout promoteur immobilier est tenu de présenter une comptabilité régulière conformément aux principes de l'O.HA.D.A et de déposer les déclarations requises à l'administration des impôts.

Article 142- Toute déclaration erronée de la part du promoteur, l'expose à des sanctions pouvant aller jusqu'à des poursuites judiciaires, conformément à la réglementation en vigueur en la matière.

TITRE VII : DES CONTRATS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RESPONSABILITÉS DES PARTIES

Article 143- Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite « Promoteur Immobilier », s'oblige envers une autre personne appelée « maître de l'ouvrage ou acquéreur », à faire procéder pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de viabilisation de parcelles et/ou de construction d'un ou plusieurs édifices. Le promoteur immobilier procède, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

Article 144- Le promoteur immobilier est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. Il est notamment responsable de plein droit envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur, des dommages même résultant d'un vice du sol qui compromettent la solidité et la stabilité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le promoteur immobilier prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 145- Le contrat de promotion immobilière donne pouvoir au promoteur immobilier de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme. Toutefois, le promoteur n'engage pas le maître de l'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes qu'il passe, sauf en vertu d'un accord dûment établi par les deux parties.

Article 146- Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur immobilier, en vertu des pouvoirs que celui-ci détient du contrat ou de la loi.

Article 147- Le promoteur immobilier est seul responsable vis-à-vis du maître de l'ouvrage, de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes ou entreprises avec lesquelles il a traité pour la réalisation du contrat de promotion immobilière.

Article 148- Le promoteur immobilier ne peut se substituer à un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord de celui-ci.

Si avant l'achèvement du programme le maître de l'ouvrage cède certains ou la totalité de ses droits, le cessionnaire lui est substitué de plein droit activement et passivement dans l'ensemble du contrat. Dans ce cas, les mandats spéciaux donnés au promoteur immobilier se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

Article 149- La mission du promoteur immobilier ne s'achève qu'à la livraison de l'ouvrage, et si les comptes de construction ont été définitivement arrêtés avec le maître de l'ouvrage, le tout sans préjudice des actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l'ouvrage contre le promoteur immobilier.

Article 150- Toute personne morale désirant faire de la promotion immobilière doit se conformer aux dispositions législatives et réglementaires fixant les formalités administratives de création d'entreprises en République de Guinée.

Article 151- Le contrat de promotion immobilière doit être constaté avant le commencement de son exécution par la disponibilité des pièces suivantes.

a- Le document de renseignements préalables d'urbanisme (RPU) b- Le permis de construire c- Les moyens et conditions de financement de l'opération projetée d- L'échéancier de remboursement des emprunts e- La garantie offerte par une institution de garantie hypothécaire f- Les modalités de cession des réalisations effectuées g- Le planning d'exécution des travaux h- La garantie apportée par le promoteur immobilier pour la couverture décennale des travaux.

Article 152- Par dérogation aux dispositions de l'article 151 précédent, sont autorisées les opérations nécessaires aux études préliminaires (levés, sondages géotechniques…), et à la délimitation matérielle du terrain destiné à recevoir le projet.

Article 153- Quelque soit le mode de financement de l'opération de promotion immobilière projetée, le promoteur immobilier est tenu quant à l'exécution de cette opération, de se soumettre aux obligations des règlements d'urbanisme, d'architecture et de construction en vigueur en République de Guinée. Le promoteur immobilier doit se conformer aux normes de qualité nationales et internationales en matière de construction notamment pour les matériaux et éléments entrant dans la construction.

Article 154- A égalité de prix et de qualité, les matériaux, matières premières et autres équipements disponibles entrant dans les travaux, doivent être acquis par le promoteur immobilier en priorité en République de Guinée.

Article 155- Le promoteur immobilier doit fournir à l'administration des impôts les comptes annuels certifiés par un expert comptable agréé, inscrit au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Guinée.

Article 156- les opérations de promotion immobilière sont soumises à l'autorisation préalable du Département ministériel en charge de l'Habitat. Un cahier de charge particulier fixe les modalités pratiques de cette autorisation pour chaque catégorie d'opération immobilière.

En plus des cas d'annulation spécifique de l'autorisation prévue par les cahiers de charge, la déclaration de faillite entraîne de droit la nullité de l'autorisation.

Article 157- Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens de l'une ou l'autre partie du contrat de promotion immobilière n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. A la demande de l'une des parties, cette résiliation doit être prononcée par la justice et doit faire l'objet d'un acte.

CHAPITRE 3 : DU CONTRAT DES TRAVAUX, DES ASSURANCES ET DE LA GARANTIE DES TRAVAUX

Article 158- Le contrat des travaux est une convention établie entre le promoteur immobilier ou son mandataire et l'entreprise chargée de l'exécution des travaux. Au contrat des travaux, doivent être joints les études techniques ainsi que le prix convenu et le délai d'exécution des travaux.

Article 159- Lorsque la construction est réalisée par un groupement d'entreprises, le contrat peut désigner un membre du groupement qui est réputé être chargé de la coordination de la totalité des travaux. Ce choix ne décharge pas les différentes entreprises de leur responsabilité vis à vis du promoteur immobilier. La défaillance de ce membre autorise le promoteur à user des garanties prévues au contrat, sans le priver des recours qu'il pourrait éventuellement exercer contre chacune des entreprises.

Article 160- Lorsque par suite de défaillance de la personne qui s'est chargée de la construction, les travaux ne sont pas achevés dans le délai contractuel, l'organisme garant peut à son choix et après avis juridique, verser les sommes qui sont nécessaires à l'achèvement du projet, soit au maître d'ouvrage soit à la personne substituée à la personne défaillante.

Article 161- Pour garantir la bonne exécution de sa mission, la personne qui est chargée des travaux doit justifier au maître de l'ouvrage une garantie de remboursement et une garantie de livraison au prix convenu, dans les limites et méthodes définies.

Article 162- La garantie de remboursement concerne les sommes que le maître de l'ouvrage a versées avant l'accomplissement des formalités réglementaires préalables à la construction. Cette garantie est donnée notamment dans le cas ou l'autorisation de construire serait refusée.

Article 163- La garantie de livraison au prix convenu, est constituée par une caution solidaire donnée par une banque ou un établissement financier habilité ou une société d'assurance agréée. La garantie de livraison a pour but de protéger le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux.

Article 164- Le maître de l'ouvrage doit indemnité en sus du prix convenu, à la personne qui se charge de la construction pour les préjudices que cette personne subirait de son fait.

Article 165- Le contrat peut prévoir une évaluation forfaitaire des indemnités dues par le maître de l'ouvrage en cas de retard de paiement et inversement.

Article 166.- Toute personne physique ou morale dont la responsabilité est engagée dans l'exécution des travaux sur tout chantier ouvert à cet effet, doit être couverte par un contrat d'assurance. Tout contrat d'assurance souscrit en vertu de l'alinéa ci avant, est nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

CHAPITRE 4 : DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE POUR LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES

Article 167.- Tout contrat par lequel une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel, est soumis aux règles édictées dans le chapitre 3 précédant ainsi qu'à celles du présent chapitre.

Article 168.- Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par acte écrit ou éventuellement, par plusieurs actes séparés correspondant chacun 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 effective de tous les actes concernant l'ensemble des opérations à réaliser.

Article 169.- Avant la signature du contrat, le promoteur immobilier ne peut ni exiger, ni accepter du Maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

ArtIcle170.- Les organismes publics d'aménagement de terrains, d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à des personnes de droit public, ne sont pas tenus de fournir la garantie pour la bonne exécution de leur mission quand ils agissent :

a- Comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière ;

b- Comme sociétés agissant par mandat pour la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Article 171.- Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

CHAPITRE 5 : DU MODE D'ACQUISITION DES TERRAINS ET DE L'IMMATRICULATION FONCIERE

Article 172.- Les terrains destinés à recevoir les opérations de promotion immobilière sont acquis conformément aux dispositions du Code Foncier et Domanial et de la Déclaration de Politique Foncière en Milieu Rural à savoir sous les formes ci- après : a- Acquisition par cession de l'État ou de personnes privées, que ces personnes soient morales ou physiques ; b- Bail emphytéotique ; c- Bail à construction.

Article 173.- Pour chacune de ces formes d'acquisition, l'aliénation du terrain ne peut être réalisée à titre gratuit ou à un prix inférieur à sa valeur vénale sauf motif d'intérêt général. Le non respect de la disposition ci- dessus entraîne la nullité de plein droit de l'aliénation effectuée, quelque soit la forme de cession.

Article 174.- Tout fonds de terre bâti ou non bâti, destiné à recevoir une opération de promotion immobilière, doit faire l'objet d'une immatriculation à la conservation foncière.

CHAPITRE 6 : DU BAIL A CONSTRUCTION

Article 175.- Le bail à construction est un contrat par lequel le preneur s'engage 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 est consenti pour une durée comprise entre quinze et soixante ans. Il ne peut être prorogé par tacite reconduction.

Article 176- Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque de même que les constructions édifiées sur le terrain loué. Il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Il est cessible et peut être apporté en société, en tout ou en partie, sous les mêmes réserves. Le cessionnaire ou la société sont tenus des obligations du preneur qui en reste garant jusqu'à l'achèvement des constructions qu'il s'est engagé à édifier.

Toutefois, dans le cas où le bien appartiendrait à l'Etat, ce dernier se réserve le droit de conserver selon l'importance de l'ouvrage à réaliser, un certain pourcentage dont il disposer pendant toute la durée du bail.

Article 177- Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à l'achèvement des constructions.

Article 178- Seuls ceux qui ont le droit d'aliéner et de disposer peuvent consentir un bail à construction et dans les mêmes conditions et formes.

Article 179- Le bailleur devient propriétaire en fin de bail des constructions existantes et de celles édifiées et profite des améliorations, s'il n'en est autrement convenu.

Article 180- Les servitudes passives autres que celles mentionnées à l'article 177, les privilèges, hypothèques et autres charges constituées par le preneur et les baux de titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent de plein droit à l'expiration du bail.

Article 181 -Toutefois, en cas de résiliation amiable ou judiciaire du bail, les privilèges ou hypothèques inscrits avant la publication de la demande en justice de cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date convenue pour l'expiration du bail.

Article 182- Si les constructions sont détruites par cas de force majeure pendant la durée du bail, le preneur n'est pas obligé de les reconstruire et la résiliation peut, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire.

Article 183- Le preneur est tenu de maintenir les constructions en bon état d'entretien et de réparation de toute nature. Il répond de la destruction ou de l'incendie des bâtiments qu'il a édifiés, au cas où les circonstances l'en rendraient responsables. Il est tenu de toutes les charges, taxes et impôts auxquels les bâtiments et le terrain peuvent être assujettis.

Article 184- Le prix du bail peut consister en la remise au bailleur, à des dates et conditions convenues, de tout ou partie d'immeubles ou de fractions d'immeubles. S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est révisable par périodes triennales à partir de l'achèvement des travaux et sur les bases convenues.

Article 185- Les terrains du domaine privé de l'Etat et des autres personnes publiques peuvent être donnés à bail à construction.

CHAPITRE 7 : DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Article 186- Le bail emphytéotique est une convention de longue durée, comprise entre quinze et quatre-vingt-dix neuf ans, qui confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque. Ce droit peut être saisi et cédé.

Article 187- Le bail emphytéotique ne peut être consenti valablement que par les personnes qui ont le droit de disposer et d'aliéner, sous les mêmes conditions et dans les mêmes formes.

Article 188- Le bail emphytéotique peut être consenti sur les biens immeubles appartenant aux mineurs ou interdits, en vertu d'une délibération du conseil de famille homologuée par le tribunal de première instance ou la justice de paix territorialement compétent. La femme mariée peut donner à bail emphytéotique les biens immeubles lui appartenant sans le consentement ni l'autorisation de son mari.

Article 189- Les immeubles du domaine privé de l'Etat ou des autres personnes publiques peuvent être donnés à bail emphytéotique

Article 190- La preuve du contrat d'emphytéose est soumise aux règles du code Civil. Elle est préconstituée par l'inscription au livre foncier.

Article 191- L'emphytéote est tenu de toutes les contributions et charges des biens immeubles, notamment des contributions foncières.

Article 192- 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 le temps qui n'excèdera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire. Il exerce seul tous les droits de l'usufruitier à l'égard des mines et carrières, sous réserve des dispositions légales et règlementaires.

Article 193- L'emphytéote doit acquitter toutes les redevances, 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 ou de privation de toute nature à la suite de cas fortuit.

Article 194- L'emphytéote ne peut se libérer des redevances ni se soustraire à l'exécution du bail en délaissant le fonds.

Article 195- Le bailleur peut faire prononcer en justice la résiliation de l'emphytéose : a- à défaut de paiement de deux années consécutives de la redevance et après une sommation restée sans effet, b- en cas d'inexécution des conditions du contrat, c- ou si l'emphytéote a commis des détériorations graves sur le fonds.

Néanmoins, le juge peut accorder un délai, suivant les circonstances.

Article 196- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bailleur devra faire connaître les droits de l'emphytéote dans un délai minimum de trois mois.

CHAPITRE 8 : DU BAIL A REHABILITATION

Article 197.- Est qualifié de bail à réhabilitation, le contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réception de toute nature, en vue d'exploiter ou de louer cet immeuble pour usage d'habitation ou d'activités commerciales pendant la durée du bail qui ne peut excéder 60 ans.

Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

Le preneur peut être : a- un organisme d'habitations à loyer modéré, une société publique, d'économie mixte ou privée dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ou des édifices commerciaux, b- une collectivité territoriale ou un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes à faibles revenus et agréé à cette fin.

c- Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de dix ans et ne peut se prolonger par tacite reconduction.

En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Article 198- Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué ou saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Il est cessible malgré toute convention. Toutefois, le droit ne peut être cédé que s'il porte sur la totalité de l'immeuble loué.

Article 199- Six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur doit proposer aux occupants de l'immeuble un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, il est tenu au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou qui n'accepte pas l'offre de règlement, est déchu de tout titre d'occupation de l'immeuble à l'expiration du bail à réhabilitation.

En tout état de cause, au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer au bailleur l'immeuble en bon état libre de location et d'occupation.

Article 200- Le bail à construction, le bail emphytéotique et le bail à réhabilitation sont publiés au livre foncier par inscription.

CHAPITRE 9 : DES REGLEMENTS D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION

Article 201- Tout promoteur immobilier est tenu de s'assurer de la constructibilité du terrain pour ses activités d'opérations immobilières. Pour cela, il doit déposer une demande de renseignements préalables d'urbanisme (RPU), comme stipulé par le Code de l'Urbanisme.

Article 202- Si la réponse à la demande de renseignements préalables d'urbanisme (RPU) est satisfaisante, le promoteur immobilier fera recours aux compétences des personnes agréés pour les études de son projet. Sur la base de ces études, le promoteur ou son mandataire sollicite un permis de construire auprès des services compétents en la matière.

Article 203- Tout promoteur immobilier bénéficiaire du permis de construire, est tenu au respect du prospect et de l'alignement des servitudes de recul et de nivellement, tels que définis dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Article 204- Le non respect par le promoteur immobilier du RNU et des prescriptions du Permis de Construire, entraîne la nullité dudit permis, quelque soit le niveau d'avancement des travaux. Le constat est établi par les services compétents de l'administration et notification lui en est faite.

CHAPITRE 10 : DE LA CESSION D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE

Article 205- La cession d'immeubles à construire, est l'opération par laquelle le promoteur immobilier s'oblige à réaliser un ou plusieurs immeubles dans un délai déterminé et à conclure avec une ou plusieurs personnes appelées preneurs, la cession rémunérée au terme des travaux ou en l'état futur d'achèvement.

Article 206- les opérations de cession d'immeubles se font à partir de contrats sous forme de : a- location vente b- vente directe

La vente directe se fait à terme ou à l'état futur d'achèvement.

Article 207.- La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engageant à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de la livraison. Ce prix est payé soit en totalité, soit à partir d'un échéancier convenu entre les parties.

Le transfert de propriétés s'opère de plein droit par acte authentique constatant l'achèvement de l'immeuble et produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.

Article 208- La vente à l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à construire deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Article 209- 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. Si la vente a été assortie d'un mandat spécifique, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire. Ces dispositions s'appliquent par ailleurs à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée ou pour cause de décès.

Article 210- Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé des vices de construction pendant la période de garantie des travaux, après la prise de possession par l'acquéreur. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Article 211- Dans tous les cas, les règles prescrites quant à la réception provisoire et à celle définitive des travaux réalisés, restent applicables à cette catégorie d'opération.

Article 212- Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, aux obligations dont les architectes, ingénieurs, contrôleurs techniques, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus. Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages notifiés.

Article 213- L'action résultant des vices rédhibitoires, doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de trois (03) mois, suivant la nature desdits vices et suivant l'usage du lieu où la vente a été faite.

Article 214- Dans le cas de vente à l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à

laquelle la créance est exigible.

Article 215- Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont inaccessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si la vente n'est pas conclue du fait du vendeur ou si elle fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

Article 216- Ne sont pas considérés comme des versements au sens du présent code, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.

Article 217- 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 avec l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit sous peine de nullité, revêtir la forme notariée.

Article 218- Au cas où le contrat défini à l'article 217 ci-dessus prévoit la révision du prix, celui-ci ne peut être calculé qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état, mesurant l'évolution du coût des acteurs de production dans le bâtiment et publié par l'administration compétente.

Article 219.- La vente prévue à l'article 218 ci-dessus peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à l'acheteur un immeuble ou une

partie d'immeuble. Le contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Article 220- Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce, à l'occasion d'une vente soumise aux dispositions du présent chapitre, détourne tout ou partie de ces sommes, est punie des peines prévues par le code pénal relatives à l'abus de confiance.

TITRE VIII : DES AVANTAGES ET GARANTIES OFFERTES AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

CHAPITRE 1 : DES AVANTAGES COMMUNS ET PARTICULIERS

Article 221- Les personnes morales de nationalité Guinéenne et les personnes morales étrangères régulièrement établies en Guinée conformément à la législation en vigueur, exerçant une activité de promotion immobilière, bénéficient dans l'exercice de cette activité, des garanties générales et des avantages prévus par les textes en vigueur, notamment le code des investissements.

Article 222- Au sens du présent code, le logement économique se définit comme une habitation à caractère social, dont le coût d'acquisition ou le loyer est en rapport avec les moyens financiers des personnes à faible revenu ou à revenu intermédiaire.

Un logement économique dont l'acquéreur bénéficie de l'appui de l'Etat ou de ses démembrements pour accéder à la propriété, est appelé logement social. Cet appui est apporté par la réduction du coût de construction de l'ouvrage.

Article 223- Les promoteurs immobiliers qui s'investissent dans la production de logements économiques à travers des opérations immobilières à caractère social, bénéficient des avantages particuliers suivants : a- Prix préférentiel pour les terrains du domaine de l'Etat ; b- Droit de préemption sur le patrimoine bâti et non bâti de l'Etat, dans le cas où les actifs aliénés doivent servir uniquement à la réalisation d'opérations immobilières à caractère social ; c- Exonération du paiement des frais d'enregistrement des actes. Un Décret du Président de la République fixe les modalités d'attribution des avantages particuliers.

Article 224- Pour bénéficier des avantages décrits à l'article 223 ci-dessus, l'opération immobilière doit concerner au moins la réalisation de cinquante (50) logements sociaux.

CHAPITRE 2 : DOSSIER DES PROGRAMMES IMMOBILIERS

Section 1 : De la demande d'approbation d'un programme immobilier

Article 225 La demande d'approbation d'un programme immobilier est adressée au Ministre chargé de l'Habitat. Elle est constituée de :

a) Documents graphiques en 03 exemplaires a- Le plan de situation du terrain ; b- Le plan de masse d'ensemble ; c- Le plan parcellaire ; d- Le plan de voirie et d'équipement ; e- Le plan d'assainissement ; f- Les plans de types de logements ou de bureaux ; g- Les plans des équipements d'accompagnement.

b) Pièces écrites en 03 exemplaires a- L'attestation d'agrément ; b- Le titre foncier du domaine ; c- Le programme des équipements ; d- La note descriptive du projet ; e- Le cahier des charges ; f- Les coûts de construction (bâtiments, VRD) ; g- Le mécanisme de financement et les conditions de cession des réalisations h- Le Planning de réalisation et l'échéancier de remboursement ; i- Le règlement d'urbanisme pour l'aménageur ;

c) Une garantie financière : La garantie d'exécution et d'achèvement des travaux, accordée par une institution financière agréée.

d) Une Garantie Technique : La garantie technique est assurée par : a- Une équipe qualifiée de coordination des travaux ; b- La garantie décennale couvrant le dommage-ouvrage, accordée par une institution d'assurance.

Section 2 : De l'instruction de la demande d'approbation du programme

Article 226- L'examen de la demande d'approbation du Programme est fait par un Comité Technique dont la composition et le fonctionnement sont fixés par Arrêté du Ministre en charge de l'Habitat.

Article 227- Sur Avis du Comité Technique, le Ministre chargé de l'Habitat prend un Arrêté d'approbation du programme immobilier.

Article 228- Le Comité Technique donne son avis sur le programme immobilier et le Ministre en fait notification au promoteur en la forme convenue, dans un délai maximum de six (06) mois.

CHAPITRE 3 : DE LA RÉCEPTION DES OUVRAGES

Article 229- À la demande du Promoteur immobilier, la réception provisoire des immeubles réalisés est prononcée. Un Procès Verbal est dressé à cet effet et un Certificat de Conformité est délivré au Promoteur immobilier par le Département chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat après la levée des réserves éventuelles.

Article 230- Sont obligatoirement joints à la demande de réception provisoire, l'Attestation d'agrément et le Certificat d'approbation du programme immobilier. Seul l'établissement du certificat de conformité, donne droit au promoteur d'exploiter les ouvrages réalisés.

TITRE IX : DES BÂTIMENTS MENAÇANT RUINE ET DES BÂTIMENTS INSALUBRES

CHAPITRE 1 : DES BÂTIMENTS MENAÇANT RUINE

Article 231- Est déclaré bâtiment ou édifice menaçant ruine, toute construction publique ou privée qui de façon générale, n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique et qui de ce fait, fait courir un péril imminent pour les personnes et les biens.

Article 232- Le danger porté par cet ouvrage peut concerner aussi bien une de ses parties cachées que visibles, ou la totalité de l'édifice.

Article 233- Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité portée par un édifice, est tenue de signaler ces faits soit à l'autorité préfectorale, à l'autorité communale, ou à tout service technique en charge de l'Habitat.

Article 234- Sur instructions de l'autorité administrative compétente représentée par le Ministère en charge de l'Habitat, il est procédé à l'expertise technique de l'ouvrage concerné. Cette expertise est faite soit par les services de l'habitat, soit par un homme de l'art agréé, en présence du propriétaire ou de son représentant dûment désigné. Les frais d'expertise sont à la charge du propriétaire.

Article 235- Dans les quarante huit (48h) heures au plus tard qui suivent sa désignation, l'expert examine le bâtiment concerné, détermine les causes et la nature des dommages occasionnés, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des solutions de nature à mettre fin durablement au péril s'il le constate.

Article 236- Le rapport d'expertise est établi dans les meilleurs délais et transmis à l'autorité compétente qui le notifie aussitôt au propriétaire de l'immeuble ou à son représentant, pour exécution des conclusions qui en découlent.

Article 237- Dans le cas où des travaux seraient recommandés, le délai prescrit devra impérativement être respecté et toutes les mesures de sécurité requises devront être prises pour éviter tout accident pendant lesdits travaux.

Article 238- Dès qu'un bâtiment est reconnu menaçant ruine, le Département en charge de l'Habitat est tenue de le faire libérer de toute occupation. Notification de cette libération est aussitôt faite au propriétaire qui est mis en demeure de procéder dans un délai déterminé, soit aux travaux de réparation, soit à la démolition de l'édifice conformément au rapport d'expertise.

Article 239- Dans le cas de démolition, l'enregistrement et la publication sont faits au livre du bureau de la conservation foncière.

Pendant les travaux, toutes les mesures de sécurité indispensables doivent être prises pour la préservation des bâtiments mitoyens et de leurs habitants.

Article 240- A défaut de l'exécution par le propriétaire des travaux recommandés dans le délai imparti, l'administration compétente sur ordonnance du juge, fait procéder auxdits travaux en mettant les frais et charges qui en découlent au dépend du propriétaire. Les modalités de recouvrement du montant investi sont fixées par le juge.

Article 241- Le Ministère de l'Habitat peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles, à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, toute partie de construction ou tout bâtiment et édifice public ou privé.. Ces visites ont un caractère purement indicatif et ne sauraient engagés la responsabilité de ce Département sur la stabilité des ouvrages visités.

Article 242- Dans le cas où l'état d'un bâtiment fait courir un péril imminent, l'autorité compétente ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril.

Article 243- Lorsqu'un bâtiment est déclaré menaçant ruine et s'il est habité, le propriétaire dudit immeuble est tenu de verser aux occupants s'ils sont locataires, une indemnité représentative des frais de relogement et correspondant à un (1) an du loyer qu'ils payaient.

CHAPITRE 2 : DES BATIMENTS INSALUBRES

Article 244- Est déclaré bâtiment ou édifice insalubre, toute construction présentant des signes d'incommodité manifestes et un manque d'hygiène tels que ces faits soient préjudiciables à la santé de ses occupants.

Article 245- L'insalubrité d'un bâtiment est constatée par les services chargés de la salubrité publique, par les services en charge de l'habitat ou par les occupants du bâtiment, et déclarée par l'autorité compétente. Tout bâtiment déclaré insalubre fait

l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser, notifiée aux occupants et au propriétaire.

Article 246- Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'utiliser, les baux et contrats d'occupation poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'à leur terme, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de somme versée en contrepartie de l'occupation.

Article 247- Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation pour les locaux qui font l'objet d'une interdiction d'habiter, cessent d'être dus à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification. Leur paiement recommence après notification de la mainlevée de l'insalubrité.

Article 248- Lorsqu'un bâtiment est déclaré insalubre, et que son état 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 et correspondant à six (6) mois du loyer qu'ils payaient. Cette indemnité n'est pas

due, si la responsabilité du locataire pour la dégradation du bâtiment, est établie au dire d'expert.

TITRE X.- DE LA LOCATION SIMPLE DES BÂTIMENTS

CHAPITRE 1 : DU LOCATAIRE ET DES LOYERS

Article 249- Est appelé locataire, toute personne physique ou morale qui occupe un local, un appartement ou un bâtiment appartenant à autrui moyennant le paiement périodique d'un montant appelé loyer.

Article 250- Est appelé locataire principal, toute personne physique ou morale qui prend à loyer un local, un appartement ou une maison, pour le sous louer en totalité ou en partie.

Article 251- Pour les organismes publics et privés d'habitation et les sociétés de promotion immobilière, les loyers des bâtiments sont fixés en fonction de leur classification et de leur situation géographique, à partir d'un barème établi par le Ministère en charge des Finances et celui en charge de l'Habitat.

Article 252-Les logements sont classés selon les catégories ci-après : a- logement social ; b- logement économique ; c- logement de moyen standing ; d- logement de haut standing.

Les caractéristiques techniques de ces différentes catégories de logements sont définies par Arrêté du Ministre en charge de l'Habitat.

Article 253- Le tableau ci-dessous réglemente le taux devant être appliqué à la valeur des bâtiments d'habitation pour le calcul du loyer annuel.

N° CLASSIFICATION TAUX MINIMUN % TAUX MAXIMUN % TEMPS D'AMORTISSEMENT

1 2 3 5 Social Economique Moyen standing Haut standing 3,33 4 6,67 10 4 5 8,33 14,29 25 à 30 ans 20 à 25 ans 10 à 15 ans 7 à 10 ans

Article 254- Les loyers des locaux à usage d'habitation sont payés mensuellement. Ils font l'objet de révision quand les coûts des principaux matériaux de construction connaissent au cours de l'année une augmentation substantielle de prix (ciment, fer à béton, agrégats, tôles…)

Cette révision du loyer ne peut être appliquée plus d'une (1) fois dans l'année.

Article 255- A défaut, la révision du loyer ne peut intervenir avant chaque période de trois (3) ans, en tenant compte du taux d'inflation et de la variation des prix enregistrés et publiés par l'administration compétente.

Article 256- Les dispositions des articles 254 et 255 ci-dessus ne se rapportent qu'à la location simple. Pour la location vente, le loyer est fixe et non révisable, ainsi que la durée de paiement total du bâtiment, sauf dispositions contraires stipulées dans le contrat de la location vente.

Article 257- Toute location de bâtiment, est subordonnée à l'établissement d'un document écrit appelé contrat de location, entre le locataire et le propriétaire ou son représentant dûment mandaté.

CHAPITRE 2 : DES RESPONSABILITES DES PARTIES

Article 258- Le propriétaire est tenu de livrer la maison à louer en bon état et d'y faire pendant toute la durée de la location, tous travaux de réparations des gros œuvres.

Article 259- Le propriétaire est responsable des vices de construction empêchant l'usage plein et entier de la chose louée. Il en répond même s'il ne les avait pas connus au moment de la passation de la location.

Article 260-Le locataire entretient le bâtiment loué en bon père de famille. Il a l'obligation d'effectuer périodiquement les travaux de peinture des murs intérieurs, et de réparer les dégâts occasionnés du fait de l'exploitation de l'ouvrage notamment les installations électriques, de plomberie et les sanitaires. Aucune transformation ou modification même mineure, ne peut être effectuée par lui sans le consentement du propriétaire. Dans le cas où des transformations majeures sont envisagées par le locataire et acceptées par le propriétaire, déduction devra alors être effectuée sur les loyers. Un document écrit et accepté par les deux parties sera établi en conséquence avant le début des travaux.

Article 261- Si au cours de la location, le bâtiment est détruit en totalité par cas de force majeure, le contrat est résilié de plein droit. Si l'ouvrage loué n'est que partiellement détruit, le locataire peut selon les circonstances, demander la résiliation du contrat ou simplement une diminution du loyer.

Article 262- Si le propriétaire et le locataire ont pris la précaution de faire dresser un état des lieux lors de la conclusion du contrat, le preneur doit rendre le bâtiment tel qu'il l'a reçu, en se basant sur cet état sauf ce qui aurait pu être dégradé au cours de la location, par vétusté ou force majeure.

CHAPITRE 3 : DES OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 263- Le propriétaire assume tous frais de grande réparation. Les grandes réparations s'entendent par tous travaux sans lesquels les locaux sont inhabitables.

Rentrent dans ces cas : la réfection de la toiture, la réparation du mur qui s'est effondré ou qui menace de l'être, les installations ou tous les travaux dont le coût est supérieur au loyer mensuel, à l'exception de ceux indiqués à l'article 260 qui relèvent exclusivement du locataire sauf stipulation contraire du contrat.

Article 264- En plus des travaux indiqués à l'article 260, le locataire assure les frais des petites réparations c'est-à-dire celles qui permettent de maintenir les locaux dans un état d'hygiène, de propreté et de fonctionnalité convenables. Rentrent dans ce cadre : le remplacement des serrures, des luminaires, le débouchage de la tuyauterie, la vidange de la fosse septique… Il est aussi responsable de la réparation des dégradations qu'il a causé du fait d'une mauvaise exploitation du bâtiment, si cette responsabilité est établie.

Article 265-. Pour le logement individuel, en plus des dispositions des articles 263 et 264 ci-dessus, le locataire est responsable des travaux de peinture des murs extérieurs, des bâtiments annexes et de la clôture ainsi que de l'entretien de la cour.

Article 266- Pour les logements collectifs, les travaux de peinture des murs extérieurs, des espaces communs (couloirs, cage d'escaliers…), des bâtiments annexes et des clôtures sont supportés par le propriétaire. De manière générale, à défaut de spécifications particulières dans les contrats liant le propriétaire aux locataires, toutes les charges existantes dans les espaces communs, sont supportées par le propriétaire, à l'exception de l'entretien de la cour qui est une responsabilité partagée entre les locataires sur la base des dispositions contractuelles.

Article 267- Le locataire doit avoir un comportement social qui sauvegarde à tout moment ses bonnes relations avec le propriétaire, les membres de sa famille avec ceux de la famille du propriétaire ou d'autres voisins jouissant légalement des lieux habités.

TITRE XI : DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 268- La copropriété est une modalité du droit de propriété qui découle de la pluralité des titulaires du droit sur la chose. Ce régime s'applique à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots, comprenant chacune une partie privative et une quote-part de parties

communes. La copropriété concerne les parties situées dans le même immeuble. Le droit de propriété de chacun est ramené à une quote-part dont le copropriétaire peut librement disposer, alors que la gestion du bien lui-même est soumise à l'accord de l'ensemble des copropriétaires.

Article 269- Parties privatives Ce sont les parties des bâtiments et des terrains, réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et qui constituent sa propriété. Ce sont par exemple les appartements, garages, locaux commerciaux, caves, etc.

Article 270- Parties communes Elles sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Ce sont notamment : sol, gros œuvre, éléments d'équipement commun, gaines, locaux des services communs, passages etc. Les parties communes sont générales si elles sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et sont spéciales si elles sont la propriété de certains d'entre eux seulement. On peut distinguer en plus les parties communes affectées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires par le règlement de copropriété comme : terrasses, jardinets, combles aménagés en greniers, parking aménagé etc.

Article 271- Quote-part La quote-part des parties communes d'un lot est déterminée en proportion de la valeur de chaque partie privative par rapport à la valeur de l'ensemble de ces parties. Ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots lors de l'établissement de la copropriété. Ces quotes-parts sont généralement exprimées par une fraction, le dénominateur formant les tantièmes.

Article 272- Indivisibilité Les parties communes sont insécables. Le régime de la copropriété ne peut pas être assimilé à une indivision ou à l'organisation d'une personne morale dont les règles de fonctionnement sont différentes.

Article 273- Charges Les copropriétaires assument les charges de la copropriété. Le règlement de copropriété fixe la part de chaque lot en fonction de l'utilité apportée à chaque lot pour les services collectifs et les éléments d'équipement commun ; proportionnellement à la valeur relative des parties privatives de chaque lot à l'ensemble pour la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes.

Article 274- Résidant, copropriétaire et locataire Un résidant désigne la personne qui occupe par sa personne, un immeuble ou une partie d'immeuble. Il est soit copropriétaire, soit locataire. Il a la jouissance de l'immeuble. Tout copropriétaire est libre de louer son logement à un locataire, à condition que le locataire n'y exerce pas une activité contraire à la destination de l'immeuble qui est indiquée dans le règlement de copropriété à savoir :

a- Immeuble destiné exclusivement à l'habitation ; b- Immeuble destiné à l'habitation et aux professions libérales ; c- Immeuble mixte destiné à l'habitation, aux professions libérales et au commerce.

Tout locataire est tenu de verser un loyer au propriétaire, dans le cadre d'un contrat passé entre eux. Les locataires sont libres de se constituer en association pour exposer leurs projets aux copropriétaires, et les défendre. Un bailleur est un copropriétaire qui met son logement à la disposition du locataire.

Article 275 – Règlement de copropriété Le règlement de copropriété qui est élaboré sous la responsabilité du promoteur immobilier comprend deux parties essentielles qui sont :

a- un état descriptif de division en lots de copropriété qui énumère et définit les parties privatives et les parties communes ;

b- une partie règlementaire qui détermine leurs conditions d'utilisation. La partie réglementaire comporte les volets ci-après : — Les conditions de jouissance de la propriété, comme le droit ou non d'exercer une profession libérale, ou une activité pouvant engendrée des préjudices sur les autres copropriétaires ; — Les dispositions concernant l'administration des parties communes ; — La répartition des charges communes entre les copropriétaires.

Le règlement fixe les différentes catégories de charges auxquelles chaque lot doit contribuer, en respectant les principes légaux de répartition. Il précise les droits et obligations de chaque copropriétaire, et l'organisation générale de la copropriété. Lors de l'achat d'un lot, le règlement de copropriété a la valeur d'un contrat entre l'acquéreur et le copropriétaire.

La copropriété est réglementée par les droits et devoirs des copropriétaires. Le contenu du règlement de la copropriété est contrôlé par le juge.

Article 276- Du régime particulier de la copropriété Le régime de copropriété permet à une personne d'être propriétaire d'un logement privé, enclavé à l'intérieur d'un autre domaine privé (les parties communes), sur lequel il a des droits de propriété, d'usage et de gestion. Le financement de cette partie privée est à la charge du propriétaire mais le financement des parties communes est partagé entre tous les bénéficiaires.

CHAPITRE 2 DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

Article 277- Pour permettre une exploitation rationnelle et judicieuse d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles collectifs, il peut être envisagé la création d'un syndicat de copropriétaires. Le syndicat de copropriétaires est l'organisme collectif doté de la personnalité civile, et qui est chargé de la conservation de l'immeuble, de sa bonne exploitation, de sa défense, et de l'administration des parties communes. Le syndicat est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers, par la construction ou l'entretien des parties communes.