

Loi n° 88-05 du 20 juin 1988

LIVRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES DE PLANIFICATION URBAINE

TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Article premier :

L'urbanisme a pour objet l'aménagement progressif et prévisionnel des agglomérations dans le cadre d'une politique de développement économique et social et d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement. Il tend notamment, par l'utilisation rationnelle du sol, à la création, pour l'ensemble de la population, d'un cadre de vie propice à son développement harmonieux sur les plans physique, économique, culturel et social.

Article 2. :

L'élaboration et l'exécution de la politique de l'urbanisme comportent la consultation de conseils ou de commissions où sont représentés les populations et collectivités locales intéressées, ainsi que les organismes socio-économiques, dans les conditions définies par la partie réglementaire du présent Code.

Chapitre premier.- Dispositions relatives aux normes de densité de construction.

Article 3 :

Il est institué des normes de densité de construction, dans le but de maîtriser le volume, d'encourager ou de dissuader la construction.

Article 4 :

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

La réalisation d'une construction, qui dépasse le coefficient d'occupation du sol, doit donner lieu à la démolition, ou faire l'objet d'une amende, dans les conditions qui seront fixées par décret.

De même, lorsque le constructeur est dans l'impossibilité de satisfaire à l'obligation imposée par la réglementation en matière de réalisation d'aires de stationnement, il est tenu de verser une pénalité dans les conditions qui seront fixées par décret.

Chapitre 2.- Dispositions financières.

Article 5 :

Les crédits nécessaires à l'élaboration des plans directeurs d'urbanisme, des plans d'urbanisme de détails et aux opérations d'aménagement, tels que la rénovation urbaine, l'aménagement concerté, le remembrement, les acquisitions foncières et les lotissements

faits par les pouvoirs publics, sont inscrits au compte spécial du Trésor dit "Fonds pour l'Amélioration de l'Habitat et de l'Urbanisme" (FAHU), ou budget général, de même que les crédits destinés au renforcement des moyens de contrôle de l'application des plans d'urbanisme et à la création des espaces verts.

Article 6 :

Les organismes publics, notamment les collectivités locales, les organismes parapublics ou privés compétents peuvent participer, conjointement avec l'Etat à l'élaboration des documents d'urbanisme et à la réalisation des opérations d'aménagement visées ci-dessus.

Dans ce cadre, l'Etat peut consentir des subventions, avances ou dotations à ces organismes.

Les modalités de mise en œuvre de ces opérations sont déterminées, en tant que de besoin, par décret ou conventions entre l'Etat et ces derniers.

TITRE II : DES PREVISIONS ET DES REGLES D'URBANISME

Article 7 :

Dans le cadre du plan de développement économique et social, du plan national d'aménagement du territoire, s'il en existe, les prévisions et les règles d'urbanisme s'expriment par :

- * des schémas d'urbanisme ;
- * des plans directeurs d'urbanisme ;
- * des plans d'urbanisme de détails.

Article 8 :

Les schémas d'urbanisme fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, compte tenu de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation des sites naturels.

Les schémas d'urbanisme prennent en compte les programmes de l'Etat ainsi que ceux des collectivités locales et des établissements et services publics ou privés.

Ils déterminent la destination générale des sols et, en tant que de besoin, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructures, en particulier des transports, la localisation des services et activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension ou de rénovation.

Les schémas d'urbanisme s'appliquent à des communes, à des communautés rurales, à un ensemble de communes et de communautés rurales ou de leurs parties.

Les modalités d'approbation des schémas d'urbanisme seront précisées dans la partie réglementaire.

Article 9 :

Les plans directeurs d'urbanisme et les plans d'urbanisme de détails sont approuvés et rendus exécutoires par décret. Le décret vaut déclaration d'utilité publique pour leur exécution.

Article 10 :

* Les plans directeurs d'urbanisme fixent les orientations générales et indiquent les éléments essentiels de l'aménagement urbain, dans le cadre du plan national d'aménagement du territoire.

Ils intègrent et coordonnent les objectifs de l'Etat, des collectivités locales, des organismes publics ou privés en matière de développement économique et social.

Les plans directeurs d'urbanisme (PDU) s'appliquent aux communes à des parties de communes, à des agglomérations, ou des parties de communes ou d'agglomérations que réunissent des intérêts communs ;

* Les plans d'urbanisme de détails reprennent et précisent, à plus grande échelle, des parties des plans directeurs d'urbanisme dans des secteurs donnés.

Ils précisent et complètent les dispositions des plans directeurs d'urbanisme en fonction des spécificités de chaque secteur concerné, notamment la délimitation des zones d'affectation en considération de la nature et valeur des sols, des règles d'utilisation du sol et de l'équilibre écologique.

Article 11 :

1. Les plans directeurs d'urbanisme comportent :

* la répartition et l'organisation du sol en zones suivant leur affectation ;

* le tracé de toutes les voies de circulation (voies nationales, voies de grandes circulations, voire secondaire) ainsi que le classement de ces voies ;

* l'organisation générale des transports ;

* les emplacements réservés aux activités les plus importantes, aux installations d'intérêt général ou à usage public avec mention de leur destination, aux espaces libres ou boisés ainsi qu'aux zones préférentielles d'extension ;

* éventuellement, les éléments de programmation et de coût des équipements publics et d'infrastructures ;

* les schémas directeurs des réseaux divers...

Le plan directeur d'urbanisme peut contenir l'indication des parties des zones dans lesquelles seront établis les plans d'urbanisme de détails et des zones spéciales d'aménagement foncier.

Le plan directeur d'urbanisme délimite éventuellement les secteurs à sauvegarder pour des motifs d'ordre historique, écologique ou culturel ou de nature à justifier la conversation.

Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde dans les conditions définies par la partie réglementaire du présent Code.

2. Le plan d'urbanisme de détails détermine, notamment en fonction des spécificités des secteurs ou quartiers intéressés :

- * les modes particuliers d'utilisation du sol ;
- * le tracé des voies de circulation ;
- * les emplacements réservés aux services publics, installations d'intérêt général et aux espaces libres ;
- * les règles et servitudes de construction, justifiées par le caractère des lieux ;
- * les conditions d'occupation du sol de façon aussi précise que nécessaire.

Il délimite les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à restaurer lorsque ceux-ci présentent un caractère historique ou esthétique les terrains de toute autre nature, qui en raison de leurs caractéristiques doivent être protégés.

Il comprend éventuellement :

- * un avant-projet d'alimentation en eau potable et d'assainissement du quartier ou du secteur intéressé assorti le cas échéant d'un avant-projet d'électrification ;
- * le coût et l'ordre de priorité des opérations prévues audit plan.

3. les plans directeurs d'urbanisme et les plans d'urbanisme de détails comportent un règlement qui fixent conformément aux articles ci-après les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol.

Article 12 :

Pendant la période d'élaboration ou de révision des plans directeurs d'urbanisme et des plans d'urbanisme de détails, les mesures de sauvegarde suivantes peuvent être instituées dans les conditions fixées par la partie réglementaire du présent Code :

1. soumission à autorisation administrative des transactions immobilières ;
2. possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation de construire ;

3. suspension générale de la délivrance des autorisations de construire dans une ou plusieurs zones déterminées ;
4. possibilités de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'ouverture des établissements classés ;
5. soumission à autorisation administrative préalable de tous les travaux publics et privés.

Ces mesures de sauvegarde ne sont valables que pour une durée de deux ans à compter de la publication au Journal officiel de l'acte les instituant. Toutefois, cette durée est susceptible d'une prolongation de deux périodes consécutives de six mois.

Article 13 :

Les règles et servitudes qui peuvent être imposées par les plans directeurs d'urbanisme et les plans d'urbanisme de détails sont les suivantes :

1. suspension générale pour une période ne pouvant excéder cinq ans, de la délivrance des autorisations de construire dans une ou plusieurs zones déterminées ;
2. soumission à autorisation administrative préalable pour une période ne pouvant excéder cinq ans, des transactions immobilières dans une zone ou plusieurs zones urbanisées ;
3. prescriptions relatives aux dimensions minimales et maximales des terrains à bâtir ;
4. prescriptions relatives aux volumes, à la densité, aux caractéristiques architecturales et techniques, à l'implantation des constructions et aux caractéristiques de la végétation de l'environnement.

Ces prescriptions s'expriment en particulier, par l'établissement d'un coefficient d'occupation du sol ;

5. prescriptions relatives à l'échelonnement dans le temps de la réalisation des constructions dans les différentes zones prévues, les dites prescriptions pourront comporter l'interdiction totale ou partielle de construire pendant une période ne pouvant excéder quinze ans dans les zones dont l'aménagement est différé ;
6. prescriptions relatives à la destination des zones et des immeubles ;
7. interdiction totale ou partielle de bâtir sur certaines zones dites non "aedificandi" ou réservées ;
8. prescriptions relatives à l'aménagement des zones maraîchères ou agricoles, des zones de loisirs et des lotissements de toute nature ainsi qu'aux charges pouvant être imposées pour ces réalisations ;
9. prescriptions relatives à la sauvegarde et à la mise en valeur des sites, des ensembles architecturaux ou de tout élément de valeur historique ou artistique ;

10. prescriptions relatives à l'hygiène, à la salubrité, à la sécurité publique et à la sauvegarde des valeurs culturelles et esthétiques.

Article 14 :

Dans les agglomérations dotées d'un plan directeur d'urbanisme approuvé, peuvent être instituées par décret des zones spéciales d'aménagement. Ces zones font l'objet d'un plan d'urbanisme de détails.

Article 15 :

Les servitudes et obligations établies en application des articles précédents peuvent donner lieu à une indemnité s'il résulte de ces servitudes et obligations une modification de l'état antérieur des lieux déterminant un préjudice actuel direct, matériel et certain.

TITRE III. - LES ESPACES VERTS

Article 16 :

Sont classés espaces verts urbains : les jardins publics, les places publiques, les places de jeux, les pelouses et aires de jeux des stades appartenant à l'Etat, les jardins des équipements publics, les parcs sururbains, les coupures vertes, les plantations d'accompagnement des boulevards, avenues et rues classées en grande voirie urbaine, les jardins des palais nationaux, des hôtels de fonction des gouvernances et préfectures.

Article 17 :

Les plans directeurs d'urbanisme et les plans d'urbanisme de détails peuvent classer comme espaces verts à conserver ou à créer, les bois, forêts et sites naturels situés dans les agglomérations ou leur environnement, après avis du Ministre chargé des Eaux et Forêts.

Les normes d'espaces verts à créer ou à maintenir lors de la construction d'un ensemble d'immeubles seront fixées dans la partie réglementaire du présent Code.

Article 18 :

Les règles et servitudes relatives à la protection des espaces verts, classés par les plans d'urbanisme peuvent comporter l'interdiction totale de construire.

Est interdite, sauf autorisation préalable de l'autorité compétente, la suppression d'arbres ou de plantations, pour l'édification ou la modification d'une habitation particulière d'un immeuble quelconque ou d'une unité industrielle.

TITRE IV. - LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Article 19 :

Les zones spéciales d'aménagement visées à l'article 13 peuvent prendre la forme :

- * de rénovation urbaine ;
- * de remembrement ;
- * d'aménagement concerté.

Elles feront l'objet d'un plan d'urbanisme de détails.

La création d'une zone spéciale peut entraîner selon les cas :

1. l'immatriculation obligatoire au nom de l'Etat des terrains du domaine national compris dans la zone ; 2. l'acquisition éventuelle des terrains ne constituant pas de dépendance du domaine national.

Chapitre premier.- La rénovation urbaine

Article 20 :

La rénovation urbaine est une opération qui consiste :

- * en l'aménagement d'anciens centres urbains dégradés, de quartiers vétustes ou insalubres, de constructions anarchiques ;
- * en la restauration ou le rétablissement du caractère initial d'une zone présentant un intérêt d'ordre historique, esthétique ou culturel.

Dans ce cas, elle obéit en sus aux dispositions prévues à cet effet par la législation sur la préservation des immeubles et sites à caractère historique et culturel.

Son but est de leur restituer une structure et une architecture répondant aux critères d'hygiène, de salubrité et d'esthétique et d'assurer une utilisation et une organisation plus rationnelle de l'espace.

Article 21 :

Les opérations de rénovation urbaine comprennent :

- * l'acquisition éventuelle des immeubles compris dans le périmètre à rénover, les démolitions nécessaires et la mise en état du sol, la restauration d'immeuble, l'édification de nouvelles constructions, l'aménagement des espaces nécessaires à la voirie et aux équipements collectifs, l'attribution des terrains aux constructeurs ;
- * le relogement éventuel et, ou, l'indemnisation des anciens propriétaires ou locataires.

Article 22 :

L'opération de rénovation fait l'objet d'un plan directeur d'urbanisme de détails et d'un plan de rénovation dans les conditions fixées par la partie réglementaire du présent Code.

Elle peut être réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté.

Article 23 :

Le Ministre chargé de l'Urbanisme prend l'initiative de l'opération de rénovation. L'Etat peut soit procéder lui-même à la rénovation soit en confier la réalisation totale ou partielle à une collectivité publique ou à un organisme public ou privé spécialement désigné à cet effet.

Article 24 :

Pendant la période d'élaboration des plans de rénovation, les mesures de sauvegarde édictées à l'article 12 peuvent être instituées dans les zones à rénover.

Article 25 :

A compter de la délimitation du périmètre à rénover :

Tout propriétaire qui entreprend des travaux entrant dans le cadre d'une opération de rénovation peut bénéficier d'une subvention dont le montant et les conditions d'obtention seront précisés par décret, ou des facilités de prêts spéciaux à la construction.

La construction d'un bâtiment neuf ou l'aménagement d'un bâtiment existant dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de droit dans les conditions fixées par le Code général des Impôts, aux avantages fiscaux en faveur des propriétaires d'immeubles rénovés.

Article 26 :

Tout propriétaire d'immeuble ou de droits réels immobiliers à qui l'autorisation de vendre a été refusée, peut mettre en demeure la personne morale chargée de l'opération ou celle qui en a pris l'initiative, d'acquiescer son bien à un prix fixé à l'amiable ou à défaut par la juridiction compétente en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans un délai de six mois à compter de ladite demande, la personne morale visée à l'alinéa précédent doit faire connaître sa décision d'accepter ou de refuser cette offre.

Dans tous les cas, la durée des transactions entre le propriétaire et la personne morale ne peut excéder deux ans à compter de la date de notification de l'offre d'acquisition.

En cas de refus de l'offre d'acquisition ou d'absence de réponse dans le délai de six mois, le bien cesse d'être soumis à l'autorisation préalable de vente.

Article 27 :

Les personnes physiques ou morales qui acceptent de participer à l'opération de rénovation peuvent soit réaliser elles-mêmes les travaux conformément aux dispositions du plan de rénovation soit les confier à l'organisme aménageur.

Les personnes physiques ou morales acceptant de participer à l'opération lorsqu'elles cèdent leurs droits, obtiennent, en contrepartie de la cession de ces droits, une créance sur l'Etat ou l'organisme chargé de la rénovation.

Les contestations relatives au montant de ladite créance sont réglées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acceptation des mineurs, interdits, présumés absents et autres incapables peut être donnée dans les mêmes conditions qu'en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Quand les droits dont il s'agit sont grevés d'hypothèques ou d'autres droits réels autres que des servitudes, l'acceptation ne peut être effectuée qu'avec le consentement de ceux qui en sont titulaires dans les conditions fixées par un décret en tant que de besoin.

Article 28 :

Sont expropriées, les personnes qui ne peuvent ou n'acceptent pas de participer à l'opération ou qui, étant d'accord n'ont pas souscrit à la convention de participation dont l'objet et les modalités seront définis dans la partie réglementaire du présent Code.

Celles qui au cours de la procédure d'expropriation remplissent les conditions de participation peuvent demander et obtenir le bénéfice de la participation sauf à régler leur quote part des frais déjà engagés.

Article 29 :

Les personnes participant à l'opération peuvent se constituer en une association chargée de se présenter auprès de l'Etat ou de l'organisme chargé de la rénovation, conformément à l'article 811 du Code des Obligations civiles et commerciales.

Cette association est tenue informée des décisions prises par l'Etat ou l'organisme chargé de la rénovation en ce qui concerne ses membres et peut demander communication de toutes pièces utiles.

Elles doit notamment être appelée à donner son avis sur les conditions dans lesquelles les biens donnés en emploi seront évalués et répartis entre ses membres.

Article 30 :

Les locataires des locaux frappés par la rénovation et appartenant aux catégories définies par l'article 568 du Code des Obligations civiles et commerciales que leur bail soit à durée déterminée ou indéterminée reçoivent, à la requête du maître de l'ouvrage, un préavis de six mois pour reprise aux fins de démolition et de reconstruction portant sur les parties de l'immeuble concerné par l'opération.

Le préavis délivré par acte extra-judiciaire doit, à peine de nullité, indiquer :

1. la référence complète de la décision de rénovation ;

2. la nature et la description des travaux projetés ;
3. le nom, le cas échéant, de l'architecte et de l'entrepreneur suivant et exécutant les travaux ;
4. l'engagement du maître de l'ouvrage de ne pas faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, depuis le déguerpissement du locataire jusqu'à la réception de l'immeuble reconstruit, sous peine de verser audit locataire une indemnité forfaitaire égale à vingt quatre mensualités de loyer calculées au dernier taux payé, en cas de manquement.

Article 31 :

Les propriétaires de fonds de commerce exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale dans les immeubles entrant dans les catégories définies par l'article 584 du Code des Obligations civiles et commerciales et qui doivent être acquis, en vue de la démolition dans le cadre d'une opération de rénovation certaine, reçoivent, à la requête du maître de l'ouvrage, un préavis de six mois pour reprise aux fins de démolition et de reconstruction portant sur les parties de l'immeuble concerné par l'opération.

Le préavis, délivré par acte extra-judiciaire doit, à peine de nullité, indiquer :

1. la référence de la décision de rénovation ;
2. la nature et la description des travaux projetés ;
3. le nom, le cas échéant, de l'architecte et de l'entreprise suivant et exécutant les travaux ;
4. s'il est, ou non prévu dans l'immeuble reconstruit, l'aménagement de locaux pour l'exercice de la même activité avec, dans l'affirmative, l'engagement d'offrir à bail, par priorité, lesdits locaux aux propriétaires des fonds, cette offre étant accompagnée :
5. d'une description détaillée des lieux ;
6. de l'engagement de commencer les travaux dans les six mois suivant le déguerpissement du propriétaire du fonds et de les poursuivre dans un délai normal reconnu, en tant que de besoin, à dire d'expert désigné par le juge des référés à la requête de tout intéressé ;
7. l'engagement de ne pas faire occuper les lieux, à quelque titre que ce soit, sauf pour gardiennage du chantier, depuis le déguerpissement du propriétaire du fonds jusqu'à la réception de l'immeuble reconstruit ;
8. la reproduction intégrale du présent article.

Dans un délai de soixante jours suivant la notification du préavis, le propriétaire du fonds doit, à peine de déchéance du droit à l'indemnité représentative de fonds et, le cas échéant, du droit de priorité pour la prise à bail des locaux reconstruits, notifier par acte extra-judiciaire au maître de l'ouvrage :

1. une attestation de l'inspecteur des Impôts du lieu de situation de l'immeuble indiquant le montant des bénéfices nets déclarés à ses services par le propriétaire au titre de son fonds de commerce pour les deux exercices précédant l'année en cours ou le taux d'évaluation forfaitaire retenu pour cette même période lorsque ledit propriétaire est soumis à ce régime. Si les bénéfices réels ou forfaitaires déclarés sont réalisés par une entreprise qui exerce son activité dans plusieurs locaux différents dont certains seulement font l'objet de l'opération de rénovation, une expertise dégagera la part des bénéfices imputables au local en cause ;

2. la justification du coût des constructions et aménagements qu'il a effectués dans l'immeuble avec l'autorisation du bailleur, lorsque, locataire à usage commercial il ne peut produire l'attestation prévue au paragraphe 1er ;

3. son acceptation ou son refus de prendre à bail les locaux rénovés lorsque la proposition lui en a été faite ;

4. son nouveau domicile ou à défaut son domicile élu dans la ville où est situé le fonds .

Lorsqu'aucun local n'a été proposé à bail au propriétaire du fonds ou quand ce propriétaire a refusé la proposition qui lui était faite, il lui est dû une indemnité représentative de fonds égale aux montants cumulés des deux dernières années de bénéfices réels ou forfaitaires déclarés.

Le locataire évincé lorsqu'il n'a pas pu produire l'attestation visée au paragraphe 1er de l'alinéa 3 a droit à une indemnité égale au taux justifié des constructions et aménagements qu'il a effectués avec l'autorisation du bailleur quand aucun local ne lui a été proposé à bail dans l'immeuble rénové ou s'il a décliné cette proposition.

L'indemnisation des commerçants, industriels et artisans, afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble acquis en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine doit intervenir avant l'acte portant transfert de propriété.

Lorsque le propriétaire du fonds est propriétaire de l'immeuble frappé de rénovation, l'indemnité représentative de fonds se cumule avec l'indemnité d'expropriation afférente à l'immeuble.

Le propriétaire du fonds doit évacuer les lieux à l'expiration du préavis fixé sans qu'aucun délai de grâce puisse lui être octroyé, avec toutefois la possibilité de s'y maintenir jusqu'au versement de l'indemnité représentative de fonds et jusqu'à la notification du commencement des travaux de démolition.

A défaut par le maître de l'ouvrage, soit de remplir l'engagement de ne pas faire occuper les lieux avant l'achèvement des travaux, soit d'une quelconque des obligations prévues au paragraphe 4.b de l'alinéa 2 ou faute par lui d'avoir réalisé la promesse d'un bail dans l'immeuble rénové quand elle a été acceptée, le propriétaire du fonds évincé a droit à une indemnité représentative de fonds calculée dans les conditions indiquées aux alinéas 4 ou 5 selon le cas, majorée de moitié, outre les intérêts de droit ou matière commerciale à compter de son départ des lieux.

Article 32 :

Les propriétaires, locataires, ou occupants réguliers d'immeubles visés par l'opération ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un homme de l'art spécialement habilité à cet effet.

Article 33 :

Les dispositions antérieures à la présente loi restent en vigueur dans les zones où les opérations de rénovation ont déjà été entreprises. Elles sont complétées par celles de la présente loi applicable à compter du jour de sa date d'entrée en vigueur.

La partie réglementaire du présent Code précisera les conditions d'application des dispositions ci-dessus relatives à l'opération de rénovation urbaine.

Chapitre 2.- Le remembrement urbain

Article 34 :

Le remembrement urbain comporte, sur la base des plans d'urbanisme des opérations obligatoires d'alignement, de normalisation de limites, de modifications de l'assiette de propriété des charges et servitudes y rattachées, de distribution de parcelles enclavées ou mal desservies dans la zone spéciale d'aménagement.

Le remembrement peut être prescrit en cas de restructuration du domaine foncier pour la réalisation d'un lotissement, d'une zone de rénovation ou d'aménagement concerté.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme peut prendre l'initiative de l'opération de remembrement urbain. Le Ministre chargé des Domaines et du Cadastre en conduit l'exécution.

Article 35 :

L'ouverture des opérations de remembrement engendre, au profit de l'Etat, une indemnité de plus-value qui est due par les propriétaires des immeubles situés dans la zone à remembrer.

L'indemnité de plus-value dont le taux ne peut excéder 35% est proportionnelle à la valeur qu'avait l'immeuble en raison de ses possibilités d'utilisation effective un an avant l'approbation du plan d'urbanisme de détails qui sert de base à l'opération.

Cette valeur est déterminée abstraction faite des constructions, aménagements, plantations ou cultures existants à la date de référence.

Article 36 :

Pendant la période d'élaboration des plans de remembrement, aucune modification ou transaction ne peut être effectuée sur les immeubles situés dans la zone à remembrer sans l'accord préalable et écrit.

Article 37 :

La récupération de la plus-value est effectuée par le prélèvement en nature sur les propriétés qui en sont bénéficiaires. Lorsque le plan de remembrement ne permet pas l'exécution de ce prélèvement en totalité ou en partie, les propriétaires des terrains concernés sont tenus de se libérer en espèces.

Les conséquences financières du remembrement font l'objet d'un compte qui détermine :

- * la valeur des terrains concernés et éventuellement des constructions, aménagements, plantations ou cultures dont le propriétaire sera dépossédé du fait du remembrement estimé en fonction de leurs possibilités d'utilisation effective un an avant l'approbation du plan d'urbanisme de détails qui sert de base à l'opération ;
- * la valeur du lot attribué estimée compte tenu de la plus-value résultant du remembrement ;
- * éventuellement la somme dont le propriétaire est, du fait du remembrement, débiteur ou créancier envers l'Etat ;
- * les contestations relatives aux éléments constitutifs de ce compte sont jugées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 38 :

Dans le cas où une parcelle n'est plus constructible du fait de sa surface ou des servitudes qui pèsent sur elle, le propriétaire peut demander à la délaisser et à percevoir une indemnité correspondant à la valeur de la parcelle qu'il possédait avant le remembrement.

Cette demande est instruite comme en matière d'expropriation.

Chapitre 3.- Zones d'aménagement concerté.

Article 39 :

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles un organisme public, parapublic ou privé ayant reçu délégation de l'Etat décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les concéder éventuellement à des utilisateurs publics ou privés dans les conditions fixées par la partie réglementaire du présent Code.

Si le plan d'urbanisme ne l'a pas déjà prévu, la zone d'aménagement est instituée par décret.

Lorsqu'un plan d'urbanisme a été approuvé, des zones d'aménagement ne peuvent être créées qu'à l'intérieur de zones urbaines ou des zones d'urbanisation future délimitées par le plan d'urbanisme.

Article 40 :

Toute création de zone d'aménagement concerté, par l'autorité administrative, doit être précédée de la mise à la disposition du public, pendant un délai de deux mois, du dossier de création.

A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires de terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la personne morale chargée de l'opération ou celle qui a pris l'initiative de la création de la zone de procéder à l'acquisition de leurs terrains dans les conditions et délais fixés par l'article 26.

Chapitre 4.- Lotissement.

Article 41 :

Constitue un lotissement au sens du présent titre , l'opération et le résultat de l'opération ayant pour effet la division en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières pour la vente ou mutations à titre gratuit ou pour locations simultanées ou successives.

Article 42 :

Les lotissements peuvent être entrepris :

- * soit en vue de la réalisation de logements, avec ou sans équipements commerciaux et administratifs ;
- * soit en vue de l'implantation d'établissements industriels, artisanaux commerciaux ou touristiques ;
- * soit en vue de la création de jardins ou de zones de culture maraîchère.

Dans ce dernier cas, ne pourra être autorisée que la construction de locaux nécessaires à l'exploitation.

Article 43 :

Dans toutes les agglomérations, la création d'un lotissement est soumise à autorisation administrative. La création et le développement de lotissement à usage d'habitation, de jardins ou d'établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou touristiques, doivent être effectués en conformité avec les plans d'urbanisme.

L'autorisation de lotir est délivrée dans les conditions fixées dans la partie réglementaire du présent Code par le Ministre chargé de l'Urbanisme, le gouverneur de la région dans le ressort de laquelle le lotissement doit être réalisé ou par le Directeur chargé de l'Urbanisme.

Les infractions à la réglementation applicable aux lotissements sont constatées et poursuivies dans les conditions définies par le présent Code.

Article 44 :

Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité administrative peut modifier tout ou parties des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement pour le mettre en concordance avec le plan d'urbanisme.

Article 45 :

Les lotissements doivent présenter des caractéristiques différentes suivant qu'ils sont des lotissements évolutifs ou à caractère définitif.

Le niveau d'équipement et les prescriptions particulières à chaque type de lotissement sont fixés dans la partie réglementaire du présent Code.

LIVRE II. - PREEMTION ET RESERVES FONCIERES

TITRE PREMIER. - DROIT DE PREEMPTION

Article 46 :

La préemption est un mode d'acquisition d'immeubles ayant pour objet de substituer, en cas d'aliénation volontaire, l'Etat à l'acquéreur privé éventuel.

Le droit de préemption est exercé conformément aux dispositions de la loi n° 76-66 portant Code du domaine de l'Etat et dans les conditions prévues par ce présent Code.

Article 47 :

Peuvent faire l'objet d'un droit de préemption, tout immeuble ou droits réels immobiliers, ou tout ensemble d'immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de certaines opérations d'aménagement et d'urbanisme prévues par les plans d'urbanisme, lorsqu'ils sont en voie d'être aliénés à titre onéreux.

Le droit de préemption peut également être exercé en cas d'adjudication.

Article 48 :

Le droit de préemption destiné notamment à permettre la mise en oeuvre d'une politique d'urbanisme et d'habitat, peut être exercé pour les opérations suivantes :

- * réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs ;
- * restauration de bâtiments ou rénovation urbaine ;
- * création d'espaces verts ;
- * constitution de réserves foncières.

Article 49 :

Dans les zones faisant l'objet d'opérations visées à l'article 48, toute aliénation volontaire à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'immeuble, ou de droits réels immobiliers, ou d'un ensemble d'immeubles, est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire au Service des Domaines.

Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et les conditions de l'aliénation projetée.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix estimé de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie de l'immeuble objet de déclaration.

Dans un délai d'un mois, à compter de la déclaration, l'Etat doit notifier au propriétaire sa décision d'exercer son droit de préemption. Le défaut de notification au-delà de ce délai, vaut renonciation.

Le droit de préemption prévu ci-dessus, s'exerce au prix du marché. Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix de la transaction est exagéré, le prix d'acquisition est, à sa demande, fixé comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 50 :

A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui manifeste l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer, en cours de procédure, à l'exercice de son droit.

Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire intéressé qu'au titulaire du droit de préemption expirent simultanément et au plus tard deux mois après la notification à l'une ou l'autre partie de la décision juridictionnelle devenue définitive.

Le titulaire du droit de préemption, qui a renoncé à exercer ce droit sur un immeuble dont le prix a été fixé par la juridiction de l'expropriation, ne peut plus l'exercer à l'égard d'un même propriétaire et pour le même immeuble, pendant un délai de cinq ans, à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive.

Article 51 :

Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants réguliers de l'immeuble et de les faire connaître au titulaire du droit de préemption.

Article 52 :

Si dans un délai de cinq ans, à compter du transfert de propriété, l'immeuble qui fait l'objet de l'exercice du droit de préemption n'a pas été utilisé à l'une des fins prévues par l'article 48, l'ancien propriétaire ou ses ayant cause peuvent demander qu'il leur soit rétrocédé.

A défaut d'accord amiable, le prix du bien rétrocedé sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption, révisé éventuellement entre les deux mutations.

Le demandeur pourra renoncer, à l'exercice de son droit avant l'expiration d'un délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision juridictionnelle fixant définitivement le prix.

Le droit de rétrocession s'exerce dans les conditions et délais prévus en matière de rétrocession d'immeubles expropriés pour cause d'utilité publique.

Article 53 :

Les immeubles acquis par l'exercice du droit de préemption institué par le présent Code, ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 52, en dehors des cessions que les personnes morales publiques et les sociétés d'économie mixte pourraient se consentir entre elles, ainsi que celles qui pourraient être faites au titre des programmes d'habitat social.

Ces immeubles peuvent seulement faire l'objet de cessions temporaires d'usage.

Un décret détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent titre.

TITRE II. - LES RESERVES FONCIERES

Article 54 :

Outre les remplacements réservés par les plans d'urbanisme à des équipements ou installations d'intérêt général bien précis, l'Etat, les collectivités locales, les organismes d'aménagement et les promoteurs immobiliers publics sont habilités à acquérir des immeubles pour constituer des réserves foncières.

Les réserves foncières peuvent être constituées par voie d'immatriculation des terres du domaine national en ce qui concerne l'état, par voie d'acquisitions amiables, par la préemption ou l'expropriation "pour cause d'utilité publique" pour la réalisation de futures opérations d'aménagement, notamment des agglomérations, la préservation et l'aménagement des espaces naturels, l'aménagement de zones touristiques et d'habitat.

S'il existe un plan directeur d'urbanisme, il ne peut y avoir d'acquisitions que pour la réalisation des objectifs de ce plan.

Article 55 :

La personne morale acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

En dehors des cessions que les personnes morales pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent être cédés en pleine propriété sous quelque forme que ce soit avant leur utilisation

définitive. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

LIVRE III. - LES ORGANISMES D'EXECUTION

Chapitre premier.- Sociétés d'économie mixte, établissements et autres organismes aménageurs.

Article 56 :

Les opérations d'urbanisme comprenant :

- * la réalisation de zones d'aménagement concerté ;
- * la réalisation de zones de rénovation et résorption de l'habitat insalubre ;
- * l'aménagement d'agglomérations nouvelles, peuvent être confiées par l'Etat à des organismes publics, parapublics ou privés.

Article 57 :

La mission de ces organismes est :

5. de réaliser toute opération d'acquisition et de cession foncière, de prise à bail, d'études, d'équipements, de construction, d'entretien, de commercialisation et de gestion se rapportant à l'opération pour laquelle ils ont été désignés ;
2. d'obtenir tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances avec ou sans garanties ou hypothèques pouvant favoriser la réalisation de l'objet social ;
3. d'exécuter plus généralement toute opération se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptible d'en favoriser la réalisation.

Chapitre 2.- Les associations foncières urbaines

Article 58 :

Peuvent constituer une association foncière urbaine, les personnes qui poursuivent les buts suivants :

1. le regroupement des parcelles en vues d'un remembrement et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes y étant attachées ;
2. le regroupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers notamment par bail à la construction ou pour faire apport à un organisme public, parapublic ou privé de construction ;

3. l'acquisition de parcelles et la construction de logements par la constitution de coopératives de construction et d'habitat.
4. la construction, l'entretien, la gestion d'ouvrage d'intérêt collectif tels que la voirie, les réseaux divers, les aires de stationnement, les garages, les aires de jeux et de repos ;
5. la conservation, la rénovation, la mise en valeur des secteurs sauvegardés.

Article 59 :

L'autorité administrative peut autoriser une association foncière urbaine sur la demande des personnes intéressées. La demande doit être présentée :

* par les trois quarts au moins des personnes intéressées détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie pour les travaux spécifiés aux alinéas 1 et 2 de l'article 58 ;

* par tous les membres de l'association pour les opérations relevant du troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 58.

Article 60 :

Au cas où un associé opérerait pour le délaissement dans les conditions prévues à l'article 61 ci-après, l'association doit acquérir les immeubles ou parcelles concernés.

Article 61 :

Les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre relevant d'une association foncière urbaine autorisée et n'ayant pas concouru à la présentation de la demande d'autorisation peuvent, dans le délai d'un mois à partir de la publication au Journal officiel de la décision administrative autorisant l'association, demander leur adhésion ou délaisser leurs l'immeuble délaissé, soit avant la publication à l'amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation.

Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur l'immeuble délaissé, soit avant la publication au bureau des Hypothèques de l'acte de délaissement, soit postérieurement à ladite publication en ce qui concerne les privilèges conservés, sont reportés sur l'indemnité de délaissement, compte tenu du rang de préférence qui leur est reconnu.

Si l'indemnité fixée à l'amiable est inférieure au total des créances le recouvrement desquelles il a été pris inscription, les créanciers inscrits peuvent exiger que l'indemnité acceptée par leur débiteur soit soumise au juge.

Le délaissement des biens des absents est valablement opéré par les envoyés en possession provisoire après autorisation du Tribunal régional donnée sur simple requête, le Ministère public entendu.

Article 62 :

Les créances de toute nature exigibles d'une association foncière urbaine à l'encontre d'un associé, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs sont garantis par une hypothèque forcée sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues en matière de copropriété des immeubles bâtis.

Article 63 :

Un décret fixe, en tant que de besoin, pour chaque association, les modalités d'application du présent chapitre.

Chapitre 3.- Les sociétés coopératives de construction et d'habitat

Article 64 :

Peuvent constituer une société coopérative de construction et d'habitat, les personnes qui poursuivent les buts suivants :

- * l'acquisition de terrains ou de parcelles ;
- * la construction d'immeubles à usage collectif ;
- * la construction, la restauration et l'amélioration de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel, destinées à être attribuées, louées ou vendues aux associés.

Article 65 :

L'objet de ces coopératives comprend, outre la réduction au bénéfice de ses membres et par l'effort commun de ceux-ci, du prix de revient des terrains viabilisés et des constructions, l'obtention de subventions éventuelles, ou des garanties permettant des facilités d'emprunt, la gestion et l'entretien des logements.

Article 66 :

Les sociétés coopératives de construction et d'habitat sont des sociétés à capital et à personnes variables. Elles obéissent aux lois et règlements en vigueur qui les régissent et à tous les actes modificatifs subséquents.

Article 67 :

Les modalités de fonctionnement et le statut-type des sociétés coopératives de construction et d'habitat sont fixés par décret.

LIVRE IV. - REGLES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE

Chapitre premier.- Le certificat d'urbanisme

Article 68 :

Le certificat d'urbanisme, indique, en fonction du motif de la demande, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicable à un terrain, et de l'état des équipements publics existants ou prévus, éventuellement sous réserve de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'aménagement concerté, si ledit terrain peut :

- * être affecté à la construction ;
- * être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, notamment d'un programme de construction défini en particulier par la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre.

Dans le cas où la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l'avis ou à l'accord des services autorisés ou commissions relevant du Ministre chargé des Monuments historiques ou des sites classés, le certificat d'urbanisme en fait expressément la réserve.

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande d'autorisation de construire prévue à l'article 69 est déposée dans le délai de six mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

Dans le cas visé à l'alinéa b ci-dessus, le délai visé à l'alinéa précédent peut être majoré et il est alors fixé par le certificat d'urbanisme.

La partie réglementaire du présent Code fixe les modalités d'application des dispositions ci-dessus relatives au certificat d'urbanisme.

Chapitre 2.- L'autorisation de construire

Article 69 :

Nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit, ou apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations de plus de 5 000 habitants et les autres agglomérations désignées par décret ou celles dont l'accroissement démographique, l'extension et les fonctions sont importantes. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et communes comme aux personnes privées.

Sur tout le territoire national, les établissements recevant du public, les établissements industriels ou ateliers d'artisanat, les établissements classés ainsi que les constructions à édifier dans un site classé, sont soumis à l'autorisation de construire. En outre, les établissements recevant du public doivent obtenir, après constatation de la conformité des installations et aménagements aux prescriptions relatives à la sécurité, une autorisation d'ouverture au public ; cette autorisation peut être retirée si les prescriptions susmentionnées cessent d'être observées.

Article 70 :

Les dispositions de la partie réglementaire du présent Code déterminent dans quelles conditions certaines constructions ou travaux d'aménagement, en raison de leur nature ou de leur faible importance seront exemptés de l'autorisation de construire, et celles pouvant faire l'objet d'autorisation de construire temporaire ainsi que les inscriptions imposées aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur.

Article 71 :

L'autorisation de construire est délivrée soit par le Ministre chargé de l'Urbanisme, soit par le gouverneur de la région administrative dans le ressort de laquelle la construction doit être réalisée ou par le Directeur chargée de l'Urbanisme dans les conditions fixées par la partie réglementaire du présent Code.

Article 72 :

L'instruction de l'autorisation de construire est faite sur la base :

* des règles et servitudes fixées par les plans d'urbanisme applicables à l'emplacement considéré, en particulier, celles qui concernent le prospect, le coefficient d'occupation du sol, la hauteur, la localisation, la nature, le volume, l'aspect architectural des constructions et leur intégration dans l'environnement ;

* des normes en vigueur en matière d'espaces verts de parking, d'équipements collectifs privés ou publics ;

* des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de sécurité, de santé, d'hygiène et d'environnement.

Article 73 :

La demande d'autorisation de construire est présentée par le propriétaire du terrain ou du bâtiment, ou par son mandataire, selon une procédure définie à la partie réglementaire du présent Code.

Article 74 :

La déclaration attestant la fin des travaux certifiée conforme par l'architecture, maître d'œuvre de la construction ou l'entrepreneur, est adressée à l'autorité administrative compétente qui s'assure de la conformité des travaux aux dispositions de l'autorisation de construire. Si les travaux sont jugés conformes à ces dispositions, un certificat de conformité est délivré sinon il est refusé, et l'autorité peut ordonner toutes les modifications nécessaires .

LIVRE V. - CONTROLES ET SANCTIONS

TITRE PREMIER. - DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTROLE ET SANCTIONS

Chapitre premier.- Contrôle, constitution de partie civile.

Article 75 :

Les infractions aux dispositions du présent Code sont constatées par les officiers de Police judiciaire, par les agents des Eaux, Forêts et Chasses en ce qui concerne les espaces verts, et par tous les fonctionnaires ou agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le Ministère chargé de l'Urbanisme et assermentés à cet effet.

Article 76 :

Les procès verbaux établis par les agents désignés à l'article 75, à la suite de la constatation des infractions, sont transmis, sans délai, en original avec une copie, au ministère public.

En cas de construction réalisée en infraction aux dispositions du présent Code, l'interruption des travaux peut être ordonnée d'office par le Ministre chargé de l'Urbanisme ou son représentant.

Article 77 :

Toute association ayant pour objet la sauvegarde du site naturel et architectural, peut lorsqu'elle est reconnue d'utilité publique, exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les infractions constatées.

Les modalités de mise en place des brigades de surveillance sont définies dans la partie réglementaire du présent Code.

Chapitre 2.- Sanctions

Section 1.- Dispositions générales

Article 78 :

Les techniciens qui élaborent les plans d'urbanisme ou de rénovation ou qui réalisent les projets d'aménagement sont tenus au secret professionnel.

La violation du secret professionnel est sanctionnée conformément aux dispositions de l'article 363 du Code pénal.

Section 2.- Sanctions relatives à la réglementation des espaces verts

Article 79 :

Toute personne qui aura porté atteinte à l'intégrité d'un parc, d'un jardin ou d'un espace vert tel que défini par le présent Code, soit par :

* destruction ou altération du site naturel ;

* enlèvement, coupe d'arbres ou arbustes ;

* extraction d'une partie du sol ou du sous-sol ;

* détérioration des clôtures, bancs ou tout autre matériel est punie d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 100.000 à 5.000.000 de francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

Section 3.- Sanctions relatives aux constructions menaçant ruine

Article 80 :

L'autorité administrative compétente pourra prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement compromettre la sécurité, ou lorsque d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité.

Le ravalement peut être prescrit dans le cas où les façades présentent un caractère inesthétique et vétuste.

Si après mise en demeure, un propriétaire ne répare pas ou ne démolit pas une construction menaçant ruine, il sera passible d'une amende de 100.000 à 10.000.000 de francs.

Un décret précisera, en tant que de besoin, les modalités d'application de ces dispositions relatives aux constructions menaçant ruine.

Toutefois, les démolitions d'immeubles classés monuments historiques ou situés dans un secteur sauvegardé présentant un intérêt touristique ou historique sont soumises à autorisation administrative préalable délivrée par le Ministre chargé des Monuments et Sites historiques ou, le cas échéant, du Ministre chargé du Tourisme. Le manquement à cette obligation est puni conformément à la législation en vigueur sur les sites et monuments historiques.

L'autorisation de démolir ne peut être refusée lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

Section 4.- Sanctions relatives aux lotissements

Article 81 :

La réalisation d'un lotissement sans autorisation préalable ou le non respect des prescriptions édictées par l'autorisation de lotir sont passibles d'une amende de 2.000.000 à 20.000.000 de francs et d'un emprisonnement de six mois à deux ans ou l'une de ces deux peines seulement. Les géomètres, entrepreneurs ou toutes autres personnes ayant concouru à l'exécution dudit lotissement sont passibles des mêmes peines. La nullité des ventes ou locations concernant les terrains compris dans ce lotissement est prononcée par le tribunal à la demande de l'autorité administrative ou des acquéreurs ou locataires sans préjudice de tout dommage-intérêts et restitutions.

Article 82 :

Si les vérifications faites révèlent que les travaux exécutés ne sont pas conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation, il est dressé procès-verbal de l'infraction.

Lorsque les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation n'auront pas été respectées, le tribunal pourra prononcer les peines prévues à l'article 81, et en outre impartir un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte définitive de 25.000 francs à 250.000 francs par jour de retard, l'astreinte prononcée court à partir de l'expiration dudit délai fixé par le jugement jusqu'au jour où les travaux sont définitivement achevés.

L'autorité administrative peut faire effectuer les travaux d'office aux frais et risques du lotisseur si à l'expiration du délai fixé par le jugement les travaux n'ont pas été mis en conformité avec les prescriptions de l'arrêté d'autorisation.

Les astreintes prononcées sont recouvrées par le Trésor.

Après l'achèvement des travaux, le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes, si le lotisseur établit qu'il a été empêché d'observer, par les circonstances indépendantes de sa volonté, le délai qui lui avait été imparté.

Article 83 :

Aucune publicité, sous quelque forme que ce soit, ne peut être entreprise, aucune promesse de vente ou de location ne peut être consentie avant l'arrêté d'autorisation prévue par la réglementation en matière de lotissement.

Les affiches, annonces, tracts et tous les moyens de publicité doivent faire connaître la date de l'arrêté d'autorisation et préciser le lieu de dépôt du projet autorisé.

Ils ne doivent porter aucune indication non conforme aux prescriptions dudit arrêté ou susceptible de causer une méprise dans l'esprit des acquéreurs sur les charges et conditions auxquelles le lotissement entend subordonner la vente ou la location des lots.

Toute infraction aux dispositions du présent article est passible d'une amende de 100.000 francs à 1.000.000 de francs. En cas de récidive, le maximum de l'amende est portée à 5.000.000 de francs.

Article 84 :

Quiconque fait obstacle à l'exercice du droit reconnu à l'autorité administrative compétente, de procéder à tout moment à la visite des lieux et aux vérifications qu'elle juge utiles, est puni d'une amende de 20.000 à 100.000 francs et d'un emprisonnement de six mois à deux ans, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Section 5.- Sanction relative à l'autorisation de construire

Article 85 :

Toute personne qui réalise ou entreprend, fait réaliser ou fait entreprendre, modifie ou fait modifier des constructions ou installations sans autorisation administrative ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est punie d'une amende de 100.000 à 2.000.000 de francs.

Les architectes, entrepreneurs ou toute autre personne ayant concouru à l'exécution desdites constructions ou installations, sont punis des mêmes peines.

Lorsque les constructions ou installations ont été entreprises ou réalisées dans une zone non lotie, les peines sont une amende de 100.000 à 2.000.000 de francs et un emprisonnement de six mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal peut, sur la requête de l'administration, ou d'office, ordonner la démolition des constructions édifiées en contravention aux dispositions applicables et la remise en état des lieux, aux frais du condamné.

Tout propriétaire ou exploitant d'établissement recevant du public qui exerce en contravention aux dispositions de sécurité prévues par le présent Code et ses décrets d'application, ou qui ouvre ou qui maintient, ouvert l'établissement sans autorisation administrative, ou qui accepte le public en dépassement de l'effectif fixé pour la catégorie à laquelle appartient l'établissement, est puni d'une amende de 100.000 à 2.000.000 de francs et d'un emprisonnement de six mois à deux ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

En outre, en cas de récidive, l'établissement est fermé soit définitivement soit pour une durée déterminée.

Les membres de la commission supérieure de la protection civile et des commissions régionales de la protection civile, habilités à cet effet, peuvent constater les infractions aux mesures de sécurité.

Article 86 :

L'administration peut procéder d'office, après sommation, à la démolition et la remise en état des lieux aux frais de l'intéressé après avoir fait établir la description contradictoire des biens à détruire.

* Lorsqu'elle est édiflée sur un terrain occupé sans droit ni titre sur un terrain de l'Etat, d'une collectivité publique ou dans une zone du domaine national ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement.

* Lorsqu'il s'agit d'une construction réalisée en matériaux précaires dans les cas des établissements recevant du public, l'Administration peut retirer ou suspendre l'autorisation d'ouverture et faire procéder d'office à la fermeture, soit si une mise en demeure n'a pas été suivie d'effet dans le délai de deux mois, soit sur le champ, si l'infraction est de nature à compromettre la sécurité du public.

Article 87 :

Dans le cas prévu à l'article 86, la responsabilité de l'Etat est engagée du fait de la fermeture, de la démolition et de 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 ou la fermeture.

Article 88 :

Quiconque aura vendu ou tenté de vendre des terrains faisant partie du domaine national, du domaine de l'Etat ou des collectivités locales, ou appartenant à des personnes privées est puni d'une amende de 500.000 à 20.000.000 de francs et d'un emprisonnement de six mois à trois ans ou de l'une de ces deux peines seulement.

TITRE II. - DISPOSITIONS FINALES

Article 89 :

Le produit des amendes prononcées en application du présent Code est réparti comme suit :

- * 50 % au fonds d'équipement pour l'urbanisme ;
- * 25 % au budget général ;
- * 25 % aux agents verbalisateurs et intervenants.

Un décret précisera, en tant que de besoin, les modalités d'approbation de cette disposition.

Article 90 :

Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi notamment :

- * la loi n° 66-49 du 27 mai 1966 portant Code de l'Urbanisme ;
- * la loi n° 79-78 du 28 décembre 1979, abrogeant et remplaçant l'article 12 de la loi n° 66-49 du 27 mai 1966.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Dakar, le 20 juin 1988