Décret n° 2018-303/PRN/MD/U/L du 30 avril 2018, portant modalités d'application de la loi n° 2018-25 du 27 avril 2018, fixant les principes fondamentaux de la construction et de l'habitation.

(JO sp n° 04 du 30 avril 2018)

Le Président de la République
Vu la Constitution du 25 novembre 2010 ;
Vu l'ordonnance n° 59-113/PCN du 11 juillet 1959, portant réglementation des terres du domaine privé de la République du Niger ;
Vu la loi n° 61-30 du 19 juillet 1961, portant confirmation et expropriation des droits fonciers coutumiers en République du Niger ;
Vu la loi n° 61-37 du 24 novembre 1961, réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire, modifiée et complétée par la loi n° 2008-37 du 10 juillet 2008 ;
Vu la loi n° 66-33 du 24 mai 1966, relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes complétée par les ordonnances n° 76-21 et 79-45 respectivement des 31 juillet 1976 et 27 décembre 1979 ;
Vu la loi n° 67-17 du 18 mars 1967, portant création d'un Fonds Spécial d'Etudes et de Contrôle des opérations d'investissement, modifiée par l'ordonnance n° 99-53 du 22 novembre 1999 ;
Vu la loi n° 67-22 du 30 juin 1967, relative à la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel national ;
Vu l'ordonnance n° 96-016 du 18 avril 1996, portant Code des Baux à Loyer ;
Vu la loi n° 97- 17 du 20 juin 1997 instituant l'Ordre des Architectes du Niger ;
Vu la loi n° 98-54 du 29 décembre 1998, portant adoption de la Politique nationale en matière d'habitat ;
Vu la loi n° 98-56 du 29 décembre 1998, portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement ;
Vu l'ordonnance n° 99-21 du 02 juillet 1999, instituant l'Ordre des Urbanistes du Niger ;
Vu l'ordonnance n° 2010-66 du 21 octobre 2010, réglementant la profession de géomètre et instituant l'Ordre des Géomètres experts du Niger ;
Vu la loi n° 2011-37 du 28 octobre 2011, portant principes généraux, contrôle et régulation des marchés publics et de délégation de service public
Vu la loi n° 2017-20 du 12 avril 2017, portant principes fondamentaux de l'Urbanisme et de l'Aménagement Urbain ;
Vu la loi n° 2018-25 du 27 avril 2018, fixant les principes fondamentaux de la Construction et de l'Habitation ;
Vu le décret n° 2016-572/PRN du 19 octobre 2016, portant remaniement des membres du Gouvernement et les textes modificatifs subséquents ;
Vu le décret n° 2016-623/PRN du 14 novembre 2016, portant organisation du Gouvernement et fixant les attributions des Ministres d'Etat, des Ministres et des Ministres Délégués ;

Vu le décret n° 2016-624/PM du 14 novembre 2016, précisant les attributions des membres du Gouvernement ;
Vu le décret n° 2016-641/PRN/PM du 1er décembre 2016, portant Code des Marchés Publics et de Délégation de Service Public ;
Sur rapport du Ministre des Domaines, de l'Urbanisme et du Logement ;
Le Conseil des ministres entendu ;

Décrète :

TITRE PREMIER : DES DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre premier : Objet et champ d'application

Article premier : Le présent décret a pour objet de déterminer les modalités d'application de la loi n° 2018-25 du 27 avril 2018, fixant les principes fondamentaux de la Construction et de l'Habitation.

Art. 2 : Les règles qu'il édicte s'appliquent à la construction de tous bâtiments qu'ils soient d'habitation ou non ainsi que les opérations d'amélioration de l'habitat et de promotion immobilière.

TITRE II : DES REGLES GENERALES APPLICABLES A LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Chapitre premier : Des règles d'implantation des bâtiments

Art. 3 : L'implantation des bâtiments à l'intérieur des parcelles est faite de manière à faciliter l'intervention des services de secours, notamment en cas d'incendie.

Art. 4 : Les bâtiments à usage d'habitation sont implantés de manière à ce 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 est faite de manière 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.

Art. 5 : Un recul minimum d'un (1) mètre est observé par rapport à tout mur de clôture ou limite de propriété pour toute implantation de bâtiment.

Toutefois, dans les zones d'activités commerciales et de services telles que précisées par les schémas et plans d'urbanisme, les bâtiments peuvent être implantés de limite de propriété à limite de propriété.

Cependant, des dispositions spécifiques peuvent être fixées par le Ministère en charge de l'habitat pour les opérations de promotion immobilière.

Dans tous les cas les règles de l'alignement et du nivellement sont respectées et les travaux de fondation doivent être réalisés de manière qu'aucun empiétement souterrain ne soit fait dans la propriété voisine.

Art. 6 : Dans les zones d'activités industrielles, les implantations des unités industrielles sont effectuées dans le respect des règles de sécurité et de commodité nécessaires pour le voisinage et l'environnement, avec la participation des services compétents de l'Urbanisme.

Art. 7 : Aucune construction de quelque destination qu'elle 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.
Art. 8 : 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 et de l'urbanisme, aux concessionnaires d'eau, d'électricité, de téléphonie et de transport urbain, pour la construction de leurs locaux techniques et les abris bus.
Art. 9 : Aucune parcelle d'habitation ne peut avoir une superficie inférieure à cent mètres carrés (100 m²) et comporter une largeur de parcelle sur rue de moins de sept (7) mètres.
Art. 10 : Nul n'a le droit sans autorisation motivée et écrite de l'administration compétente, de réaliser une construction à moins de 40 mètres des terrains destinés aux 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 25 mètres autour des cimetières existants.
Art. 11 : Aucune construction de quelque nature ou destination qu'elle soit, ne peut être édifiée à moins de :

1- 25 mètres de part et d'autre de l'axe des voies de transport dans les zones inter urbaines et urbaines tels que les autoroutes et autres voies primaires ;
2- 50 mètres de part et d'autre de l'axe de chemins de fer et lignes de haute tension.

Art. 12 : Les cours d'eau navigables ou flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder, ainsi qu'une zone de passage de 25 mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles font partie du domaine public.
Art. 13 : Dans les espaces urbanisés le domaine public tel que défini à l'Article 12 ci-dessus, sont protégés par une chaussée d'au moins 40 mètres 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.
Art. 14 : 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 est au moins égale à une fois et demie 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.

Chapitre II : Des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

Art. 15 : 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.

TITRE III : DES REGLES PARTICULIERES APPLICABLES A LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Chapitre premier : Du recours aux professionnels du corps du bâtiment et du génie civil pour la réalisation des études

Art. 16 : Toute construction nouvelle ou toute construction à transformer ou à rénover et soumise à permis de construire obligatoire fait l'objet de :

- études architecturales et techniques obligatoires réalisées par des professionnels du corps du bâtiment et du génie civil ;
- contrôle technique obligatoire dans les conditions définies par l'Article 18 ci-dessous.

Les professionnels susvisés sont soumis au respect de la réglementation relative aux ordres professionnels auxquels ils appartiennent ainsi qu'à l'obtention d'un agrément.
Ils sont tenus, au cours de la conception des immeubles à usage d'habitation, de commerce, de service, des édifices sanitaires et scolaires, plus généralement les établissements recevant du public, de prévoir obligatoirement des dispositifs permettant leur facilité d'accès aux personnes handicapées ou à motricité réduite, notamment des rampes d'accès.
L'absence de ces dispositifs dans les projets les rend inéligibles au permis de construire.

Chapitre II : Du contrôle technique

Art. 17 : Le contrôleur technique ou le bureau de contrôle technique veille à l'exécution correcte du cahier de charges constitué des pièces graphiques et écrites. Il veille aussi à la conformité juridique de l'exécution 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.
Art. 18 : Le contrôle technique est obligatoire sans que cette liste soit limitative, pour :

1. Tout immeuble de quatre (4) étages et plus ;
2. Toute construction avec sous-sol de quatre (04) mètres et plus ;
3. Toute construction nécessitant des reprises en sous œuvre ou des travaux de soutènement d'ouvrages voisins ;
4. Toute unité industrielle, agricole ou autre dotée d'un pont roulant ;
5. Tout établissement destiné à recevoir du grand public (stade, université, théâtre, hôpital, centre commercial, lieux de culte, boites de nuit,..) ;
6. 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 ;
7. 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 sont soumis à la garantie décennale.
Art. 19: L'exercice de la profession de contrôleur technique ou de bureau de contrôle technique est soumis à l'obtention préalable d'un agrément délivré par le Ministre chargé de la construction et de l'architecture, après avis technique d'un comité d'agrément comprenant l'ordre professionnel des ingénieurs en génie civil.
La composition, les missions et les modalités de fonctionnement de ce comité sont fixées par arrêté du Ministre en charge de la construction et de l'architecture.

Chapitre III : De la réception des travaux

Art. 20 : Toute construction de bâtiment doit faire l'objet d'une réception provisoire et définitive dans les conditions définies au présent chapitre.
Art. 21 : L'entrepreneur est tenu à la garantie de parfait achèvement des travaux dans les conditions fixées au présent chapitre.
Art. 22 : La réception est l'acte par lequel le maître d'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 d'abord, ensuite définitive.
La réception provisoire est organisée dès la fin des travaux, à la demande de l'entrepreneur.
Art. 23 : 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. Cette obligation est de six (6) mois pour les travaux de réhabilitation, de rénovation ou de terrassements.
La réception définitive de l'ouvrage intervient après la levée des réserves.
La garantie de parfait achèvement couvre toutes les insuffisances signalées par le maître d'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.
Art. 24 : 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, et à défaut, par voie judiciaire.

Chapitre IV : De l'assurance des travaux de bâtiment

Art. 25 : 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.

Chapitre V : Des règles spéciales en matière de construction

Section 1 : Des constructions en bordure de voie

Art. 26 : Aucune construction ne peut être élevée en bordure d'une voie publique sans être conforme à l'alignement.

Art. 27 : L'obligation prévue à l'Article 26 ci-dessus s'applique également aux voies de chemins de fer.
Art. 28 : Les bâtiments neufs en bordure de la voie publique sont construits droit de la base au sommet, conformément à l'Article 25 de la loi n° 2018-25.du 27 avril 2018, fixant les principes fondamentaux de la Construction et de l'Habitation.
Au cas contraire, le constructeur est tenu d'obtenir au préalable une permission de voirie.
La permission voirie est également exigée pour toute construction surplombant la voie publique.
Les ouvrages exécutés sans permission de voirie sont démolis, sauf régularisation éventuelle.

Section 2 : Du Sondage et des travaux souterrains

Art. 29 : Le sondage, l'ouvrage souterrain et le travail de fouille dont la profondeur dépasse dix (10) mètres en dessous de la surface du sol sont assimilés à des opérations de construction et d'exécution d'un ouvrage. Leur exécution est soumise à une déclaration préalable auprès de la collectivité locale et des services déconcentrés de l'Etat concernés.
Art. 30 : Les agents habilités du Ministère chargé des Mines et de la Géologie, ou du Ministère chargé de l'Hydraulique, munis d'un ordre de mission dûment établi, ont accès, quelque soit la profondeur, à tous sondages, ouvrages souterrains ou travaux de fouilles soit pendant, soit après leur exécution.
Ils peuvent se faire remettre tous échantillons et se faire communiquer tous documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, chimique ou minier.
Le maire dont la collectivité locale est concernée par les fouilles est informé des conclusions des recherches.
Sauf autorisation de l'auteur des travaux, les documents ou renseignements recueillis en application du présent Article, ne peuvent être rendus publics ou communiqués à des tiers par l'administration avant l'expiration d'un délai de dix (10) ans à compter de la date à laquelle ils ont été obtenus.
Art. 31 : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, le découvreur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate, avant le déplacement desdits objets, au représentant de l'Etat au niveau de la circonscription administrative concernée conformément à l'Article 26 de la loi n° 2018-25 du 27 avril 2018, fixant les principes fondamentaux de la Construction et de l'Habitation.
Celui-ci avise le Ministre chargé du Patrimoine historique ou son représentant.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains jusqu'à leur remise à l'administration.
Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Section 3 : Des Servitudes de mitoyenneté et de vues

Art. 32 : Conformément à l'Article 27 de la loi n° 2018-25 du 27 avril 2018, fixant les principes fondamentaux de la Construction et de l'Habitation, les servitudes de mitoyenneté et de vues sont régies par les dispositions du Code civil, notamment les dispositions visées aux sous-sections 1 et 2 ci-dessous :

Sous-section 1 : Des Servitudes de mitoyenneté

Art. 33: *« Tout propriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres (deux pouces) près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée ».*

Sous-section 2 : Des Servitudes de vue

Art. 34 : *« L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant».*

«Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces et huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant ».

«Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

Section 4 : Des caractéristiques acoustiques

Art. 35 : Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments existants relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs et de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique.

Art. 36 : Les bâtiments auxquels s'appliquent les dispositions de la présente section sont construits et aménagés de manière à ce que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et entre locaux, par la recherche des conditions d'absorption acoustique et par la limitation des bruits engendrés par les équipements des bâtiments.

Des arrêtés conjoints des Ministres chargés de la Construction, de l'Environnement, de la Protection Civile et, selon les cas, des autres Ministres intéressés, fixent, pour les différentes catégories de locaux et en fonction de leur utilisation, les seuils et les exigences techniques applicables à la construction et à l'aménagement, permettant d'atteindre les objectifs définis à l'alinéa 1er du présent Article

Art. 37 : Les arrêtés prévus à l'Article précédent peuvent prévoir des dispositions transitoires pour l'entrée en vigueur dans la limite d'un (1) an à compter de leur publication au *Journal Officiel*. Ils s'appliquent aux projets de construction des bâtiments mentionnés à l'Article 35 qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une demande de prorogation de permis de construire ou de déclaration conformément aux textes en vigueur.

TITRE IV : DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPERATIONS D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Chapitre premier : Des dispositions communes

Art. 38 : Les opérations de rénovation urbaine, de restructuration urbaine, de réhabilitation urbaine et de restauration immobilière sont initiées conformément aux prescriptions des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), des Plans Urbains de Référence (PUR), des Croquis Directeurs d'Urbanisme (CDU) et /ou celles des Plans d'Occupation des Sols (POS) des localités conformément à l'Article 30 de la loi n° 2018-25 du 27 avril 2018, fixant les principes fondamentaux de la Construction et de l'Habitation.

Les modalités de leur réalisation sont fixées par les textes réglementaires en matière d'urbanisme.

Art. 39 : Pour les opérations projetées par les collectivités territoriales, l'initiative de les réaliser est prise par leur organe délibérant.

Art. 40 : Pour les opérations initiées par le Gouvernement dans les collectivités territoriales, la décision est prise après consultation de leurs organes délibérants.

Art. 41 : La réalisation de toute opération d'amélioration de l'habitat est subordonnée à l'obtention préalable d'une autorisation délivrée par le Ministre en charge de l'Urbanisme.

La réalisation de ces opérations est déclarée d'utilité publique par l'acte d'autorisation.

Art. 42 : Les procédures d'autorisation et d'exécution des opérations de rénovation urbaine et de restauration immobilière sont précisées par les textes réglementant l'urbanisme et par les dispositions du présent titre.

Art. 43 : Les personnes physiques ou morales détentrices de titres de propriété sur des immeubles sis dans une zone urbaine, peuvent volontairement participer au processus de concertation lié aux opérations d'amélioration de l'habitat visées au présent titre.

Chapitre II : De la rénovation urbaine

Art. 44 : L'arrêté d'autorisation de rénovation urbaine fait l'objet d'une publicité conforme aux dispositions des textes réglementant l'urbanisme,

Art. 45 : 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 peut 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 réputée nulle et de nul effet.

Art. 46 : 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.

Art. 47 : A compter de la date d'approbation du projet de plan de rénovation urbaine, l'Etat 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 qui sont destinés à être restaurés.

Art. 48 : 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.
Art. 49 : Les occupants autres que les propriétaires des immeubles concernés par la démolition, bénéficient d'une indemnité de relogement.
Le montant de cette indemnité est déterminé conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.
Art. 50 : 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.
Art. 51 : La structure chargée de l'opération de rénovation urbaine est habilitée à empêcher par tous 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 est préalablement portée à la connaissance de l'ensemble des propriétaires et des occupants du périmètre à rénover.

Chapitre III : De la restauration immobilière

Art. 52 : L'arrêté d'autorisation de rénovation urbaine fait l'objet d'une publicité conforme aux dispositions des textes réglementant l'urbanisme.
Art. 53 : 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 peut être entreprise sur les immeubles compris dans le périmètre de la restauration.
Art. 54 : Sur la base d'enquêtes menées sur le périmètre de la restauration, 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 arrêté du ministre en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat.
Art. 55 : 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.
Art. 56 : Les travaux de restauration immobilière sont soumis à la réglementation sur le permis de construire.
Art. 57 : 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.
Art. 58 : Les travaux de restauration immobilière sont exécutés sous la direction d'un architecte dans les conditions fixées au chapitre 1er du titre II de la loi n° 2018-25 du 27 avril 2018, fixant les principes fondamentaux de la Construction et de l'Habitation.

TITRE V : DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROMOTION IMMOBILIERE.

Chapitre premier : Des dispositions générales

Art. 59 : Conformément à l'Article 31 de la loi n°2018-25 du 27 avril 2018, fixant les principes fondamentaux de la Construction et de l'Habitation, la promotion immobilière consiste à réaliser ou faire réaliser des opérations d'aménagement foncier, la construction, l'achèvement, la réhabilitation ou la rénovation d'un ou plusieurs

immeubles, individuels ou collectifs à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou à usage professionnel, à usage mixte professionnel et d'habitation, en vue de la vente, de la location -vente ou de la location simple.
Art. 60 : L'Etat et les Collectivités locales peuvent mettre en place un programme de logements sociaux à travers des mécanismes appropriés de financement.
Les modalités d'application du présent Article sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'habitat et du logement.
Art. 61 : L'activité de promotion immobilière couvre principalement les opérations suivantes :

1. l'acquisition de terrains en vue de la réalisation de programmes de lotissement viabilisé ;
2. 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 ;
3. la commercialisation de parcelles équipées destinées à la construction ;
4. la commercialisation et la gestion des logements, des unités de service et des équipements réalisés.

Chapitre II : De l'exercice de la profession de promoteur immobilier

Art. 62 : Est promoteur immobilier la personne morale qui réalise des opérations d'aménagement et de construction de bâtiments, notamment de logements au profit d'accédant à la propriété foncière et/ou immobilière;
A ce titre, il assure la responsabilité de la coordination desdites opérations aux plans des études, du financement, de l'exécution, du contrôle et de la gestion.
Art. 63 : Est aménageur foncier tout promoteur immobilier dont les activités se limitent à la production et à la vente de terrains aménagés.
Art. 64 : Sous réserve du respect des lois et règlements en vigueur en République du Niger, toute personne morale nigérienne ou étrangère, est libre de créer une société de promotion immobilière.
Art. 65 : Toute personne morale désireuse d'exercer la profession de promoteur immobilier et/ou d'aménageur foncier doit être agréée par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, sur la base d'un dossier de demande d'agrément.
Art. 66 : Le contenu du dossier de demande d'agrément, ainsi que la procédure d'instruction et d'agrément sont précisés par arrêté du Ministre en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Chapitre III : Du contrat de promotion immobilière

Art. 67 : 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 d'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, conformément à l'Article 32 de la loi n° 2018-25 du 27 avril 2018, fixant les principes fondamentaux de la Construction et de l'Habitation.

Le promoteur immobilier procède, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.
Art. 68 : 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 d'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.
Art. 69 : 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 d'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.
Toutefois, le promoteur n'engage pas le maître d'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.
Art. 70 : Le maître d'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur immobilier, en vertu des pouvoirs que ce dernier détient du contrat ou de la loi.
Art. 71 : Le promoteur immobilier ne peut se substituer à un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître d'ouvrage sans l'accord de celui-ci.
Si avant l'achèvement du programme le maître d'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.
Art. 72 : La mission du promoteur immobilier ne prend fin qu'à la livraison de l'ouvrage et lorsque les comptes des constructions ont été définitivement arrêtés entre le maître d'ouvrage et le promoteur, le tout sans préjudice des actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître d'ouvrage contre le promoteur immobilier défaillant.
Art. 73 : Le promoteur immobilier est tenu de fournir à l'appui du contrat avant le commencement de son exécution les pièces ou documents suivants :

1. le certificat d'urbanisme (CU) délivré par le service de l'urbanisme ;
2. le permis de construire ;
3. les documents justifiant les moyens et les conditions de financement de l'opération projetée ;
4. l'échéancier de remboursement des emprunts ;
5. la garantie offerte par une institution de garantie hypothécaire ;
6. les documents relatifs aux modalités de cession des réalisations effectuées ;
7. le planning d'exécution des travaux ;

8. la garantie apportée par le promoteur immobilier pour la couverture décennale des travaux.

Art. 74 : Par dérogation aux dispositions de l'Article 73 précédent, sont autorisées les opérations nécessaires aux études préliminaires (levés, sondages géotechniques…), et à la délimitation matérielle du terrain destiné à recevoir le projet.
Art. 75 : 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 du Niger.
Le promoteur immobilier est tenu de se conformer aux normes de qualité nationales et internationales en matière de construction notamment pour les matériaux et éléments entrant dans la construction.
Art. 76 : A égalité de prix et de qualité, les matériaux, matières premières et autres équipements disponibles entrant dans les travaux, sont acquis par le promoteur immobilier en priorité en République du Niger.
Art. 78 : Le promoteur immobilier fournit à l'administration des impôts les comptes annuels certifiés par un expert-comptable agréé, inscrit au tableau de l'Ordre des Experts Comptables du Niger.
Art. 79 : Les opérations de promotion immobilière sont soumises à l'autorisation préalable du ministère en charge de l'Habitat et du Logement. Un cahier de charges 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 charges, la déclaration de faillite entraîne de droit la nullité de l'autorisation.
Art. 80 : 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 nulle et de nul effet.
A la demande de l'une des parties, cette résiliation est prononcée par voie judiciaire.

Chapitre IV : Du contrat des travaux, des assurances et de la garantie des travaux

Art. 81 : Le contrat des travaux est une convention établie entre le promoteur immobilier ou son mandataire et l'entreprise chargée de l'exécution des travaux.
Le contrat des travaux comporte le délai d'exécution et le prix convenu.
Les études techniques y sont annexées.
Art. 82 : 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 préjudice des recours qu'il pourrait éventuellement exercer contre chacune des entreprises.
Art. 83 : Lorsque par suite de défaillance de la personne chargée des travaux de construction, les travaux ne sont pas achevés dans le délai contractuel, l'organisme garant peut à son choix et après avis juridique d'un organisme habilité, 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.
Art. 84 : Pour garantir la bonne exécution de sa mission, la personne chargée des travaux de construction doit justifier au maître d'ouvrage une garantie de remboursement et une garantie de livraison au prix convenu, dans les limites et méthodes définies.
Art. 85 : La garantie de remboursement couvre les sommes que le maître d'ouvrage a versées avant l'accomplissement des formalités réglementaires préalables à la construction prévues par les textes en vigueur. Cette garantie est donnée notamment dans le cas ou l'autorisation de construire serait refusée.
Art. 86 : 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 d'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux.
Art. 87 : Le maître d'ouvrage doit verser une 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.
Art. 88 : Le contrat peut prévoir une évaluation forfaitaire des indemnités dues par le maître d'ouvrage en cas de retard de paiement et inversement.
Art. 89 : 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 une assurance.
Tout contrat d'assurance souscrit en vertu de l'alinéa précédent, 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 V : Des dispositions particulières au contrat de promotion immobilière pour la construction d'immeubles

Art. 90 : Tout contrat par lequel un promoteur s'oblige envers le maître d'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage mixte professionnel et d'habitation, est soumis aux règles édictées au présent chapitre en plus de celles prévues au chapitre 2 du présent titre.
Art. 91 : Le contrat de promotion immobilière est 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 des opérations à réaliser.
Toutefois, aucun travail matériel ne peut être effectué sur le terrain pour chaque phase éventuelle, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, avant la signature effective de l'acte correspondant à ladite phase.
Art. 92 : Avant la signature du contrat, le promoteur immobilier ne peut ni exiger, ni accepter du Maître d'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.

Art. 93 : 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 :

1. comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière ;
2. comme sociétés agissant par mandat pour la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Art. 94 : Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Chapitre VI : Du mode d'acquisition des terrains et de l'immatriculation foncière

Art. 95 : Les terrains destinés à recevoir les opérations de promotion immobilière sont acquis conformément aux dispositions législative et réglementaire en vigueur en matière de gestion domaniale et foncière au Niger. Il s'agit notamment des procédures suivantes :

1. acquisition par cession de l'Etat ou de personnes privées, que ces personnes soient morales ou physiques ;
2. bail emphytéotique.

Art. **96 :** 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 dans le cadre de la construction de logements sociaux.

Le non-respect de la disposition ci- dessus entraîne la nullité de plein droit de l'aliénation effectuée, quelle que soit la forme de cession.

Art. **97 :** Tout fonds de terre bâti ou non bâti, destiné à recevoir une opération de promotion immobilière, fait l'objet d'une immatriculation à la conservation foncière.

TITRE VI : DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE ET A LA PROTECTION DES IMMEUBLES CHAPITRE PREMIER : DE LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET DE LA CLASSIFICATION DES MATERIAUX

Art. 98 : Les dispositions du présent chapitre définissent la classification en différentes catégories des matériaux et éléments de construction en fonction de leur comportement en cas d'incendie. Il fixe les conditions auxquelles doivent répondre ces matériaux et éléments de construction pour être classés dans ces différentes catégories.

Art. 99 : Le comportement au feu en cas d'incendie est apprécié d'après deux (2) critères :

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

Art. 100 : Les éléments de classification retenus au point de vue de la réaction au feu sont d'une part, la quantité de chaleur dégagée au cours de la combustion et, d'autre part, la présence ou l'absence de gaz inflammables.

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

Art. 101 : La classification au point de vue de la résistance au feu est établie en tenant compte du temps pendant lequel sont satisfaites des conditions imposées relatives, soit à la résistance mécanique, soit à l'isolation thermique, soit à ces deux critères cumulés.
Il est prévu un certain nombre de degrés types de résistance au feu déterminés par un programme thermique normalisé.
Art. 102 : Des arrêtés conjoints du Ministre chargé de la protection civile et du Ministre chargé de la construction fixent les différentes catégories de la classification, tant en ce qui concerne la réaction au feu que la résistance au feu, les conditions d'essais et la compétence des différents laboratoires chargés d'y procéder.
Art. 103 : Il est créé un Comité d'études et de classification des matériaux et éléments de construction par rapport au danger d'incendie (CECMI).
La composition, les attributions et le fonctionnement dudit comité sont fixés par arrêté conjoint du Ministre chargé de la Protection civile et du Ministre chargé de la construction.
Art. 104 : Le classement dans l'une des catégories prévues aux Articles 100 et 101 peut être homologué par arrêté conjoint du Ministre chargé de la Protection civile et du Ministre chargé de la construction, après les essais prévus à l'Article 102 et après avis du comité d'étude cité à l'Article précédent. Toutefois ces essais ne sont pas obligatoires pour l'homologation quand il s'agit de matériaux tout à fait courants, traditionnellement utilisés et dont le comportement au feu est bien connu.
Art. 105 : Les conditions d'homologation des matériaux selon leur réaction et leur résistance au feu sont déterminées par arrêté conjoint du Ministre chargé de la Protection Civile et du Ministre chargé de la Construction.

Chapitre II : De la sécurité relative aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public

Art. 106 : La construction des immeubles de grande hauteur et des immeubles recevant du public est soumise à des règles spécifiques de sécurité fixées par la réglementation en vigueur concernant ces types de bâtiments et aux dispositions du présent chapitre.

Section 1 : Des dispositions de sécurité relative aux immeubles de grande hauteur.

Art. 107 : Les dispositions de la présente section visent à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur. Elles sont applicables à tous les immeubles de grande hauteur à construire, aux transformations et aménagements à effectuer dans les immeubles existants et aux changements de destination des locaux dans ces immeubles.
Art. 108 : Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur.
Constitue un immeuble de grande hauteur, pour l'application de la présente section, tous corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie :

- à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation ;
- à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles.

Fait partie intégrante de l'immeuble de grande hauteur l'ensemble des éléments porteurs et des sous-sols de l'immeuble.
En font également partie les corps de bâtiments contigus, quelle que soit leur hauteur, lorsqu'ils ne sont pas isolés de l'immeuble de grande hauteur dans les conditions précisées par le règlement de sécurité.
Par dérogation à l'alinéa précédent, les parcs de stationnement situés sous un immeuble de grande hauteur ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble lorsqu'ils sont séparés des autres locaux de l'immeuble par des parois coupe-feu de degré précisé par le règlement de sécurité et qu'ils ne comportent au maximum qu'une communication intérieure directe ou indirecte avec ces locaux dans les conditions définies par le règlement de sécurité.
Ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble les volumes situés en partie basse de l'immeuble de grande hauteur qui répondent aux conditions d'indépendance et aux mesures de sécurité fixées par le règlement de sécurité.
Ne constitue pas un immeuble de grande hauteur l'immeuble à usage principal d'habitation dont le plancher bas du dernier niveau est situé à 28 mètres au moins et 50 mètres au plus, et dont les locaux autres que ceux à usage d'habitation répondent, pour ce qui concerne le risque incendie, à des conditions d'isolement par rapport aux locaux à usage d'habitation, fixées par le règlement de sécurité.
Art. 109: Le permis de construire ne peut être délivré pour les immeubles de grande hauteur que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Section 2 : De la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public

Art. 110 : Pour l'application de la présente section, constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.
Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.
Art. 111 : Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes. Ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, de leur mode de construction, du nombre de personnes pouvant y être admises et de leur aptitude à se soustraire aux effets d'un incendie.
Art. 112 : Les bâtiments et les locaux où sont installés les établissements recevant du public sont construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire.
Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Art. 113 : Les matériaux et les éléments de construction employés tant pour les bâtiments et locaux que pour les aménagements intérieurs doivent présenter, en ce qui concerne leur comportement au feu, des qualités de réaction et de résistance appropriées aux risques encourus. La qualité de ces matériaux et éléments fait l'objet d'essais et de vérifications en rapport avec l'utilisation à laquelle ces matériaux et éléments sont destinés. Les constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants sont tenus de s'assurer que ces essais et vérifications ont eu lieu.
Art. 114 : L'aménagement des locaux, la distribution des différentes pièces et éventuellement leur isolement doivent assurer une protection suffisante, compte tenu des risques encourus, aussi bien des personnes fréquentant l'établissement que de celles qui occupent des locaux voisins.
Les sorties, les éventuels espaces d'attente sécurisés et les dégagements intérieurs qui y conduisent sont aménagés et répartis de telle façon qu'ils permettent l'évacuation ou la mise à l'abri préalable rapide et sûre des personnes. Leur nombre et leur largeur doivent être proportionnés au nombre de personnes appelées à les utiliser.
Tout établissement recevant du public doit disposer de deux (2) sorties au moins.
Art. 115 : L'éclairage de l'établissement lorsqu'il est nécessaire doit être électrique. Un éclairage de sécurité doit être prévu dans tous les cas.
Art. 116 : Les dispositions des Articles 107 et 108 ci-dessus relatives à la sécurité des immeubles de grande hauteur, s'appliquent aux établissements recevant du public.
Art. 117 : Des mesures complémentaires de sauvegarde et de sécurité et des moyens d'évacuation et de défense contre l'incendie peuvent être imposés par voie réglementaire aux propriétaires, aux constructeurs et aux exploitants de bâtiments et établissements ouverts au public.

Chapitre III : De la sécurité de certains équipements d'immeubles par destination

Art. 118 : Les cabines d'ascenseurs non pourvues de grille de sécurité extensible ou de porte doivent être munies :

- soit de porte de cabine ;
- soit d'un dispositif de protection susceptible d'assurer un niveau de protection équivalent à celui résultant de la mise en place des portes.

Ces dispositifs sont agréés par le Ministère chargé de la Construction et par le Ministère chargé de la Protection Civile.
Tout propriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble peut saisir le tribunal compétent statuant en matière de référés afin qu'il ordonne la mise en conformité des ascenseurs avec les dispositions prévues à l'alinéa précédent.
Les modifications apportées doivent préserver l'accessibilité de la cabine à une personne circulant en fauteuil roulant.
Un décret pris en Conseil des Ministres détermine les conditions dans lesquelles, en cas de difficultés techniques graves pour le maintien de l'accessibilité aux handicapés ou personnes à mobilité réduite, l'autorité administrative, peut accorder une dérogation aux exigences soit de la sécurité, soit de l'accessibilité, ou accorder un délai supplémentaire pour y satisfaire.
Art. 119 : L'installation d'ascenseurs dépourvus de portes de cabine est interdite.

Chapitre IV : Des règles de sécurité, d'hygiène et de fonctionnement des bâtiments

Art. 120 : Sur tout chantier de construction, des dispositions appropriées doivent être prises pour assurer la sécurité des travailleurs et des personnes étrangères présentes à l'intérieur et aux abords du périmètre des travaux.

Art. 121 : Tout chantier est ceinturé avant le début des travaux par une clôture provisoire, conforme à la réglementation en vigueur.

Art. 122 : Sur les chantiers, tous les travailleurs sont 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.).

Art. 123 : La nature et la qualité des matériaux, ainsi que les éléments de construction à mettre en œuvre, doivent permettre aux futurs occupants d'exploiter la construction dans les meilleures conditions de sécurité, d'hygiène et de santé.

Art. 124 : Dans une parcelle, les aménagements extérieurs au bâtiment sont assurés pour éviter toute stagnation des eaux résiduaires et des eaux de pluie.

Art. 125 : Les règles d'hygiène, de sécurité et de fonctionnement des bâtiments doivent obligatoirement être prises en compte lors de la délivrance du permis de construire. Il s'agit notamment de :

- le nivellement de la parcelle devant permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie dans le domaine public ;
- les installations appropriées pour le stockage dans les limites de la propriété, et/ou l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes ;
- la prévision des issues et escaliers de secours ;
- la facilité d'évacuation en cas de danger par les portes et fenêtres ;

L'utilisation de matériaux de construction appropriés.

Art. 126 : Tous les bâtiments qu'ils soient à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de service, sont conçus et réalisés de manière à ce que les accédant soient à l'abri de l'humidité et des infiltrations des eaux de pluie.

Art. 127 : Les façades des bâtiments publics et privés sont constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires au ravalement et à la peinture, peuvent être ordonnés aux propriétaires privés sur injonction de l'administration compétente.

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

Art. 128 : Tout constructeur est tenu pendant les travaux de construction, de réparation, ou d'amélioration de son bâtiment, de réaliser la toiture de manière à ce que les eaux de pluie s'écoulent sur son fonds de terrain ou dans la voie publique et non sur le fonds du voisin.

Art. 129 : 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 et obtenir une servitude de passage sur les terrains voisins situés en aval.

Art. 130 : 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 doit en aucun cas toucher une construction.

TITRE VII : DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS MENACANT RUINE ET AUX BÂTIMENTS INSALUBRES

Chapitre premier : Des bâtiments menaçant ruine

Art. 131 : Le danger porté par un bâtiment menaçant ruine peut concerner aussi bien une de ses parties cachées que visibles, ou la totalité de l'édifice.

Art. 132 : Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité portée par un édifice, est tenue de signaler ces faits soit à l'autorité communale, ou aux services déconcentrés en charge de la Construction et de l'Habitation.

Art. 133 : Sur instructions de l'autorité administrative compétente représentée par le Ministère en charge de la Construction et de l'Habitation, il est procédé à l'expertise technique de l'ouvrage concerné. Cette expertise est faite soit par les services en charge de la construction, soit par un professionnel indépendant agréé, en présence du propriétaire ou de son représentant dûment désigné. Les frais d'expertise sont à la charge du propriétaire.

Art. 134 : 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.

Art. 135 : 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.

Art. 136 : 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.

Art. 137 : Dès qu'un bâtiment est reconnu menaçant ruine, le Ministère en charge de la Construction et de l'Habitation est tenu 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.

Art. 138 : 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.

Art. 139 : 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.

Art. 140 : Le Ministère en charge de la Construction et de l'Habitation peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent 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 ne sauraient engager la responsabilité de ce ministère sur la stabilité des ouvrages visités.

Art. 141 : Dans le cas où l'état d'un bâtiment fait courir un péril imminent, l'autorité compétente ordonne des mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril.
Art. 142 : 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 conformément aux textes en vigueur.

Chapitre II : Des bâtiments insalubres

Art. 143 : L'insalubrité d'un bâtiment est constatée par les services chargés de la salubrité et de l'hygiène publiques, par les services en charge de la Construction et de l'habitation 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.
Art. 145 : Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'utiliser, les effets des baux et contrats d'occupation sont suspendus jusqu' à leur terme ou jusqu'à réparation des locaux.
Art. 146 : Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation pour les locaux qui font l'objet d'une interdiction d'habiter ou d'utiliser, 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.
Art. 147 : 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 VIII : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 148 : Conformément à l'Article 42 de la loi n° 2018-25 du 27 avril 2018, fixant les principes fondamentaux de la Construction et de l'Habitation, les personnes physiques ou morales qui exercent déjà en qualité de promoteur immobilier, disposent de vingt-quatre (24) mois à compter de sa date de promulgation pour s'y conformer.

Art. 149 : Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Art. 150 : Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur, de la Sécurité Publique, de la Décentralisation et des Affaires Coutumières et Religieuses, le Ministre des Domaines, de l'Urbanisme et du Logement, le Ministre des Mines, la Ministre de l'Energie, le Ministre de la Santé Publique, le Ministre de l'Industrie et le Ministre de l'Environnement, de la Salubrité Urbaine et du Développement Durable, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret qui sera publié au *Journal Officiel* de la République du Niger.

Niamey, le 30 avril 2018
Le Président de la République
Issoufou Mahamadou

Le Premier ministre
Brigi Rafini

Le Ministre des Domaines, de l'Urbanisme et du Logement
Waziri Maman

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur, de la Sécurité Publique, de la Décentralisation et des Affaires Coutumières et Religieuses
Bazoum Mohamed

LEGISLATIONS EN MATIERE DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES NATURELLES