Secteur de l'Habitat et logement

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)

Vu la Constitution du 25 novembre 2010 ;
Vu l'ordonnance n° 59-113/PCN du 11 juillet 1959, portant règlementation des terres du domaine privé de la République du Niger ;
Vu la loi n° 61-30 du 19 juillet 1961, fixant la procédure de confirmation et d'expropriation des droits fonciers, coutumiers dans la 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, complétée par les ordonnances n° 76-21 et 79-45 respectivement des 31 juillet 1976 et 27 décembre 1979, relatives aux établissements dangereux, insalubres et incommodes ;
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° 97-017 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° 98-056 du 29 décembre 1998, portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement ;

Vu l'ordonnance n° 99-021 du 02 juillet 1999, instituant l'Ordre des Urbanismes du Niger ;
Vu l'ordonnance n° 2010-66 du 21 octobre 2010, règlementant la profession de géomètre et instituant l'Ordre des Géomètres experts du Niger ;
Vu la loi n° 2017-20 du 12 avril 2017, portant principes fondamentaux de l'Urbanisme et de l'Aménagement Urbain ;
Le Conseil des ministres entendu,
L'Assemblée nationale a délibéré et adopté,
Le Président de la République promulgue, la loi dont la teneur suit :

TITRE PREMIER : DES DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre premier: De l'objet et du champ d'application

Article premier **:** La présente loi a pour objet de fixer les principes fondamentaux de la Construction et de l'Habitation sur l'ensemble du territoire de la République du Niger.

Chapitre II : Des définitions

Art. 2 : Au sens de la présente loi on entend par :

- ***Bâtiment :*** tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du solet ayant une fonction d'abri ;
- ***Bureau de Contrôle Technique (***BCT) : organisme chargé de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages, de donner son avis sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes. Le bureau de contrôle technique contribue ainsi à assurer la qualité des constructions. Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage et lui donne des avis à portée consultative dans le cadre de ses compétences ;
- ***Construction*** : tout assemblage solide et durable de matériaux, quel que soit sa fonction : abri, clôture, cloison, agrandissement ;
- ***Habitat :*** bâtiment dans lequel l'homme s'abrite et tout ce qui entoure ce bâtiment et notamment tous les services, installations et dispositions dont l'existence est nécessaire ou souhaitable pour l'hygiène physique et mentale, ainsi que le bien-être social de la famille et de l'individu ;
- ***Habitation :*** comprend tous les logements, y compris notamment les logements de fonctions, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants ***;***
- ***Maître d'œuvre*** : la personne physique ou morale de droit privé désignée par le maître d'ouvrage qui a la responsabilité de l'étude, de la direction et/ou du contrôle de l'exécution du marché;
- ***Maître d'ouvrage*** : la personne morale ou physique qui est propriétaire final de l'ouvrage ou de l'équipement technique, objet du marché ;
- ***Maître d'ouvrage délégué :***la personne morale de droit public ou de droit privé qui est le délégataire du maître d'ouvrage dans l'exécution de ses missions;
- ***Permis de construire*** : acte administratif qui autorise une construction après vérification de sa conformité avec les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols ainsi que certaines normes de constructions ;
- ***Permis de démolir*** : acte administratif ou judiciaire qui autorise la démolition d'un immeuble bâti. La démolition s'entend de la destruction totale ou partielle d'un immeuble bâti rendant celui-ci inapte à l'usage auquel il est destiné ;
- ***Permis de modifier*** : acte administratif autorisant l'exécution des travaux sur des constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de porter atteinte à la structure portante ;
- ***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;
- ***Règlement National d'Urbanisme*** (RNU) : le Règlement National d'Urbanisme (RNU) a pour objet de régir les conditions de localisation, de desserte, d'implantation, de volume et d'aspect des constructions ;
- ***Réhabilitation urbaine*** : ensemble de mesures et d'opérations qui visent à transformer une zone urbaine insalubre, défectueuse ou inadaptée, en lui donnant des

caractéristiques devant permettre l'amélioration qualitative et/ou quantitative de l'habitat ;

- ***Rénovation urbaine :*** ensemble de mesures et d'opérations d'aménagement urbain qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles ;
- ***Restauration immobilière :*** l'opération d'aménagement qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur des immeubles et monuments défectueux;
- ***Restructuration urbaine*** : opération qui a pour objet :

✓ le redressement d'un tissu urbain ;
✓ la libération des emprises de voirie ;
✓ la réalisation des équipements d'infrastructures de base notamment l'assainissement, l'eau potable, l'électricité et la voirie ;
✓ la démolition des constructions édifiées sur des terrains inappropriés à la construction et/ou pour cause de densification ;

Ouvrage : mise en œuvre de matériaux sur un chantier, travaux exécutés sur ces matériaux et résultat concret de ces travaux.

TITRE II : DES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Chapitre premier: Principes fondamentaux en matière de construction

Art. 3 **:** Toute construction nouvelle ou toute modification d'une construction à caractère privé ou public, sauf dispositions spécifiques contraires, doit être soumise à un permis de construire et exige l'intervention d'un architecte inscrit à l'ordre des architectes pour l'établissement du projet architectural, son mode de réalisation et la détermination de son coût global.

Art. 4: Le projet architectural défini par des plans et documents écrits, indique l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume, ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Art. 5: L'architecte établit le projet, sans préjudice du recours conjoint pour les études techniques à d'autres professionnels du corps du bâtiment et du génie civil, participant en équipe à la conception que sont notamment : les ingénieurs géotechniciens, métreurs, géomètres, hydrologues, ingénieurs en bâtiment, en assainissement, en ponts et chaussées, en électricité, en voiries et réseaux divers ; et généralement les spécialistes de lots techniques entrant dans la conception globale de l'opération.

Art. 6: Les études techniques définissent par des plans, des détails techniques et des notes de calcul et documents écrits, les prescriptions techniques relatives à l'exécution des ouvrages.

Art. 7: L'édification de tout établissement recevant du public et de tout immeuble de grande hauteur doit se faire conformément aux règles de sécurité en vigueur, notamment en matière d'évacuation en cas de sinistre.

Les dispositions conceptuelles des immeubles à usage d'habitation, de commerce, de service, des édifices sanitaires et scolaires, plus généralement des établissements recevant du public, doivent obligatoirement permettre leur facilité d'accès aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Chapitre II: Principes fondamentaux en matière de responsabilités des constructeurs

Art. 8: Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendant impropre à sa destination pendant la période de garantie.

Le constructeur est déchargé de cette responsabilité, s'il apporte la preuve que les dommages proviennent d'une cause indépendante de sa volonté ou de sa responsabilité.

Art. 9 : Est réputé constructeur d'ouvrage :

- tout architecte, ingénieur ou entrepreneur, lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage et bénéficiaire d'un agrément l'autorisant à exercer cette activité.
- toute personne physique ou morale qui vend après achèvement, un ouvrage qu'elle a réalisé.

Art. 10: L'architecte est responsable de la conception de l'ouvrage, de sa fonctionnalité, de son esthétique, de l'harmonie des formes, des couleurs, ainsi que de l'implantation de l'ouvrage, de son intégration à l'environnement urbain et naturel. Il choisit les matériaux et assure le suivi architectural de l'exécution des travaux et sa supervision.

Art. 11: L'ingénieur est responsable des études techniques de la structure de l'édifice, de sa solidité, de sa stabilité et des spécifications techniques des corps d'état secondaires. Il veille à la bonne qualité des matériaux et assure le contrôle technique des travaux et la maîtrise des coûts.

Art. 12 **:** L'entrepreneur est responsable de l'exécution proprement dite des ouvrages. Il assure la bonne réalisation et la finition des ouvrages. Il souscrit une assurance de bonne exécution des travaux.

Cette assurance est souscrite à travers le contrôleur technique ou le bureau de contrôle et est supportée par le maitre d'ouvrage.

Art. 13: Le promoteur immobilier a la responsabilité de procéder à la réalisation de parcelles aménagées, de programmes de construction d'un ou plusieurs édifices. Il procède lui-même ou fait procéder à l'exécution de tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

Art. 14: L'exercice de la profession d'urbaniste, de géomètre, d'architecte ou d'Ingénieur de bâtiment et de génie civil, est subordonné à l'appartenance à l'Ordre professionnel concerné.

Art. 15: L'exercice de la profession de promoteur immobilier est soumis à l'obtention préalable d'un agrément délivré par le département ministériel en charge de la construction et de l'habitation.

Chapitre III: Principes fondamentaux en matière de contrôle technique

Art. 16: La réalisation de toute construction est soumise au contrôle technique exercé par un contrôleur technique agréé ou un bureau de contrôle technique.

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

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

Art. 17 : La liste des constructions soumises au contrôle technique obligatoire est fixée par décret pris en Conseil des Ministres.
Art. 18: L'activité de contrôleur technique et de bureau de contrôle technique, est incompatible avec l'exercice de toute autre activité de conception, d'évaluation ou d'exécution d'ouvrage.

Chapitre IV: Principes fondamentaux en matière de réception des travaux

Art. 19 **:** Toute construction de bâtiment doit faire l'objet d'une réception provisoire et définitive dans les conditions définies par décret pris en Conseil des Ministres.
Art. 20: L'entrepreneur est tenu à la garantie de parfait achèvement des travaux dans les conditions fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

Chapitre V: Principes fondamentaux en matière d'assurance des travaux de bâtiment

Art. 21 **:** Le constructeur a l'obligation de souscrire une assurance couvrant les risques encourus, ainsi que la garantie décennale pour les grands ouvrages.

Art. 22: Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment, doit être couvert par une assurance de responsabilité, garantissant tout dommage résultant de son fait, même lorsque les bâtiments sont construits dans le cadre d'une opération de promotion immobilière.

Art. 23: Sur tout chantier de construction, des dispositions appropriées en matière d'hygiène, de sécurité et de fonctionnement des bâtiments doivent être prises dans les conditions fixées par décret pris en Conseil des Ministres.
Art. 24: Le contrôle de l'acte de construire se fait conformément aux textes en vigueur.

Chapitre VI : Principes fondamentaux en matière de construction attachée a des situations particulières

Art. 25: Les bâtiments neufs en bordure de la voie publique doivent être construits droit de la base au sommet.
Les occupations du domaine public sont de pure tolérance. Elles peuvent être modifiées ou annulées lorsque l'administration le juge nécessaire et dans ce cas, le bénéficiaire ne peut prétendre à une indemnité. De plus, il est tenu de restituer les lieux tels qu'il les a trouvés, réparer les dégradations occasionnées aux lieux sitôt qu'il aura reçu notification.
Art. 26: 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.

Art. 27: Les servitudes de mitoyenneté et les servitudes de vue sont régies par les dispositions du Code civil.
Art. 28: Lorsque la présence d'une construction, qu'elle soit ou non à usage d'habitation, apporte une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision pour les occupants des bâtiments voisins, son propriétaire ou les locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ne peuvent s'opposer, sous le contrôle de l'Autorité administrative dont relève la Communication, à l'installation de dispositifs de réception ou de réémission propres à établir des conditions de réception satisfaisantes.
Art. 29: Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

TITRE III: LES PRINCIPES FONDAMENTAUX EN MATIERE D'OPERATIONS D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Art. 30: 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.
Les modalités de leur réalisation sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

TITRE IV: PRINCIPES FONDAMENTAUX EN MATIERE DE PROMOTION IMMOBILIERE

Art. 31: Au terme de la présente loi, 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.
Tout promoteur immobilier est tenu de s'assurer de la constructibilité du terrain pour ses activités d'opérations immobilières.
Art. 32 : 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.
Les personnes morales de nationalité nigérienne et les personnes morales étrangères régulièrement établies au Niger exerçant une activité de promotion immobilière, bénéficient dans l'exercice de cette activité, des garanties générales et des avantages prévus par les textes en vigueur.
Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les modalités d'attribution des avantages particuliers.

Art. 33: L'Etat, 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 déterminées par décret pris en Conseil des Ministres.

TITRE V: PRINCIPES FONDAMENTAUX EN MATIERE DE SÉCURITÉ ET DE PROTECTION DES IMMEUBLES

Chapitre premier : En matière de protection contre l'incendie

Art. 34: Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les conditions d'utilisation des matériaux de construction en fonction de leur pouvoir calorifique et de leur comportement au feu.

Chapitre II : En matière de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public.

Art. 35**:** La construction des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public est soumise à des règles spécifiques de sécurité fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

Chapitre III: En matière de sécurité de certains équipements d'immeubles par destination

Art. 36: L'installation d'ascenseurs dépourvus de portes de cabine et des cabines d'ascenseurs non pourvues de grille de sécurité extensible ou de porte est soumise à des règles spécifiques de sécurité fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

TITRE VI: PRINCIPES FONDAMENTAUX EN MATIERE DE BATIMENTS MENACANT RUINE ET DE BATIMENTS INSALUBRES

Art. 37: Les autorités compétentes prennent les mesures nécessaires pour prévenir les risques liés à l'existence des bâtiments menaçant ruine et des bâtiments insalubres.
Est déclaré bâtiment ou édifice menaçant ruine, toute construction publique ou privée qui de façon générale, n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique et qui de ce fait, fait courir un péril imminent pour les personnes et les biens.
Est déclaré bâtiment ou édifice insalubre, toute construction présentant des signes d'incommodité manifestes et un manque d'hygiène tels que ces faits soient préjudiciables à la santé de ses occupants.

TITRE VII: DES DISPOSITIONS PENALES

Chapitre I: Des infractions et sanctions relatives aux opérations de construction

Art. 38: Conformément à l'Article 111 de la loi n° 2017-20 du 12 avril 2017, fixant les principes fondamentaux de l'urbanisme et de l'aménagement urbain, la violation des règles et procédures de construction et d'habitation constitue des infractions passibles de sanctions administratives et pénales.
Art. 39: Les infractions relatives à la construction et à l'habitation sont constatées et réprimées conformément aux dispositions des Articles 112 à 122 de la loi visée à l'Article 38ci-dessus.

Art. 40: La recherche des auteurs des infractions est soumise aux dispositions de l'Article 28 du Code de procédure pénale.

Art. 41: Les infractions sont constatées par procès-verbaux par les agents assermentés du ministère en charge de la Construction et de l'Habitation.
Les procès-verbaux sont transmis au procureur de la République. Copie est adressée au représentant de l'Etat territorialement concerné (Gouverneur, Préfet et Maire).

TITRE VIII : DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 42: Les personnes physiques ou morales qui exercent déjà en qualité de promoteur immobilier disposent de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de promulgation de la présente loi pour s'y conformer.
Art. 43: Les textes d'application de la présente loi doivent être pris au plus tard douze (12) mois après sa promulgation.

Art. 44 : La présente loi est publiée au *Journal Officiel* de la République du Niger et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Niamey, le 27 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