

Tchad

Loi relative à la construction

Loi n°004/PR/2010 de 2010

[NB - Loi n°004/PR/2010 fixant les principes fondamentaux applicables en matière de construction]

Chapitre 1 - Dispositions générales

Art.1.- La présente loi fixe les principes fondamentaux applicables en matière de construction en République du Tchad.

Art.2.- L'Etat a la responsabilité de la conception de la politique, de la réglementation et des mesures en matière de construction.

Art.3.- L'Etat transfère progressivement aux collectivités territoriales décentralisées les compétences leur permettant de se gérer, dans le respect des lois et règlements en vigueur. Chaque collectivité territoriale décentralisée est responsable de l'application des règles générales de construction de son territoire.

Art.4.- La présente loi s'applique aux constructions, matériaux, produits et composants de construction. Elle s'applique également aux parcelles ainsi qu'aux installations et équipements pour lesquels des exigences ont été formulées à l'article 13 ci-après.

Sont exclus du champ d'application de la présente loi :

- 1° les routes, les aéroports, les digues, les barrages et leurs accessoires, à l'exception des bâtiments ;
- 2° les installations pour une exploitation minière souterraine, à l'exception des bâtiments ;
- 3° les conduits publics d'alimentation en eau, d'électricité et de gaz, les égouts, les conduits pour la télécommunication y compris les mâts, leurs bases et les installations souterraines ;
- 4° les tuyaux de transport de matière, y compris leurs installations souterraines ;
- 5° les grues, à l'exception de leurs appuis.

Chapitre 2 - Des définitions

Art.5.- Au sens de la présente loi, on entend par :

Construction : toute installation faite à partir de matériaux, produits et composants de construction et qui est liée au sol. Une liaison au sol a lieu quand l'installation à travers son propre poids repose au sol ou fait un déplacement limité sur des rails, ou encore selon les objectifs de son utilisation, elle est pratiquement statique.

Sont considérées aussi comme construction :

- 1° les dépôts et les carrières ;
- 2° les lieux de stockage, d'exposition ;
- 3° les places de camping ;
- 4° les espaces de jeux et de sport ;
- 5° les parkings ;
- 6° les échafaudages ;
- 7° les habitations sur pilotis ;
- 8° les dispositions assurant la sécurité statique des constructions ;
- 9° les cimetières.

Bâtiment : une construction destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses.

Hauteur du bâtiment : la distance comprise entre le niveau naturel du sol et la face supérieure du mur d'acrotère pour les bâtiments couverts en dalle et en tôle si ces derniers possèdent un mur acrotère tout autour. Pour les bâtiments couverts en tôle ou en tuile avec pente unique ou double, c'est la distance entre le niveau naturel du sol et le matériel de couverture au droit du mur pignon ; la hauteur est symbolisée par H. Un décret pris en Conseil des Ministres définit les autres caractéristiques des bâtiments, étages, salles de séjour, parking, matériaux et composants de construction.

Technique de construction : la manière d'assembler des matériaux, la mise en œuvre des produits et composants de construction, afin d'obtenir une construction.

Maître de l'ouvrage : désigne la personne morale pour le compte de laquelle les travaux sont exécutés.

Maître de l'ouvrage délégué : désigne la personne morale responsable qui se substitue par mandat au maître de l'ouvrage lorsque celui-ci n'est pas en mesure de réaliser par lui-même les prestations.

Maître d'œuvre : désigne la personne physique ou morale qui, pour sa compétence technique, est chargée par le maître de l'ouvrage ou par l'autorité contractante du marché de diriger et de contrôler l'exécution des travaux et de proposer leur réception et leur règlement ; si le maître d'œuvre est une personne morale, il désigne une personne physique qui a seule qualité pour le représenter.

Chapitre 3 - Des parcelles et leur occupation

Art.6.- Les bâtiments ne doivent être érigés que sur des sols dans des zones ouvertes à l'urbanisation par un document de planification urbaine régulièrement approuvé et précédée d'opérations de lotissement.

Art.7.- Un décret pris en Conseil des Ministres détermine les rapports d'accès des parcelles à la voie publique, la hauteur des bâtiments, les installations d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées et vannes conformément aux règles d'hygiène nécessaires ainsi que la largeur des voies d'accès pour les sapeurs-pompiers. Seront également déterminés les classes de résistance au feu et les autres éléments essentiels des constructions (recul, issues de secours, héliports, parkings, aires de jeux, autres équipements collectifs, etc.).

Ces dispositions s'appliquent également aux zones rurales.

Chapitre 4 - Des constructions

Art.8.- Les constructions ainsi que les installations et équipements mentionnés à l'article 4 sont à disposer, réaliser, modifier et entretenir de telle sorte que la sécurité ou l'ordre public, plus particulièrement la vie, la santé ou les bases naturelles de la vie ne soient pas en danger. Les règles techniques qui servent cet intérêt sont à respecter. Sont considérées aussi comme règles technique généralement admises, les prescriptions techniques rendues publiques par les autorités chargées du contrôle et de la réglementation des constructions.

Les matériaux, produits et composants de construction doivent être seulement utilisés, si lors de leurs utilisations pour les entretiens courants des constructions, celles-ci remplissent les exigences prévues par la présente loi et ses textes d'application.

Section 1 - Des exigences générales sur la réalisation des constructions

Art.9.- Les constructions ainsi que les autres installations et équipements mentionnés à l'alinéa 1 de l'article 4 doivent être conçus de telle sorte que leurs formes, leurs échelles, le rapport entre leurs éléments, les matériaux utilisés et la couleur ne donnent pas une impression de déformation ou d'enlaidissement et que leur fonctionnalité et leur sécurité soient assurées.

Elles doivent être en harmonie avec leur environnement de telle sorte que la vue d'ensemble de la rue, du milieu et du paysage ne soit pas déformée ou enlaidie. Elles doivent tenir compte de la conservation des particularités du milieu.

Art.10.- Un décret pris en Conseil des Ministres détermine les modalités d'installations des équipements fixes de publicité (panneaux, des inscriptions, de la peinture, des panneaux lumineux, des vitrines, des affiches, des poteaux, ainsi que des tableaux et surfaces lumineuses). Il fixe également les modalités d'installation des chantiers, détermine la dangerosité des travaux et les éléments de stabilité des constructions et les mesures à assurer leur protection contre l'eau, l'humidité, les parasites végétaux et animaux, les actions chimiques, physiques ou biologiques.

Art.11.- Les constructions ainsi que les autres installations et équipements doivent être érigés de telle sorte qu'en cas d'incendie, l'expansion du feu et de la fumée ne soit pas permise et que le sauvetage des personnes et des animaux ainsi que les travaux d'extinction soient possibles, en tenant compte principalement de :

- la combustibilité des matériaux de construction ;

- la durée de la résistance au feu des éléments de construction exprimée en classe d résistance au feu ;
- l'imperméabilité des fermetures des ouvertures ;
- la disposition des issues de secours.

Les matériaux de construction qui, après traitement ou mise en œuvre, deviennent facilement combustibles ne doivent pas être utilisés dans l'érection et la modification des constructions, des installations et équipements.

Art.12.- Les constructions qui, de part leurs situations, leurs typologies ou leurs exploitations sont susceptibles d'être facilement atteintes par la foudre, pouvant ainsi conduire à des conséquences graves, doivent être protégées par un paratonnerre.

Art.13.- Les bâtiments, conformément à leurs utilisations et aux conditions climatiques ainsi qu'au souci de la diminution de la consommation d'énergie, doivent avoir une protection adéquate contre la chaleur, le bruit et ne pas présenter des désagréments ou de danger.

Art.14.- La sécurité ou l'ordre de la circulation publique ne doit pas être compromis par les constructions ou autres installations et équipements.

Les accès aux constructions, installations et équipements doivent permettre une circulation sécurisée.

Section 2 - Des matériaux, produits et composants de construction et des techniques de construction

Art.15.- Les matériaux, produits et composants de construction ne doivent être utilisés dans l'érection, la modification et l'entretien des bâtiments et autres ouvrages que si, pour l'objet de leur utilisation :

- 1° ils ne dérogent pas aux prescriptions des normes nationales en vigueur ;
- 2° s'ils sont conformes aux prescriptions des normes et règles internationalement reconnues.

Les matériaux, produits et composants de construction non conformes aux règles établies ou pour lesquels il n'existe aucune règle doivent avoir :

- 1° une autorisation générale d'utilisation conformément à l'article 17 ci- après ;
- 2° un certificat général d'essai ;
- 3° un accord dans un cas isolé.

Art.16.- Le service chargé de la recherche et de l'expérimentation pour les bâtiments et les travaux publics délivre l'autorisation d'utilisation de matériaux, produits et composants de construction si leur utilisation conformément à l'article 6 est justifiée.

Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les modalités d'octroi de l'autorisation d'utilisation.

Art.17.- La conformité des matériaux, produits et composants de construction aux règles techniques prévues à l'alinéa 2 de l'article 15, aux autorisations d'utilisation générale, aux certificats d'essai ou aux autorisations d'utilisation dans un cas isolé doit être prouvée.

L'attestation de conformité est établie sur la base de la déclaration de conformité du fabricant ou du certificat de conformité prévu aux articles 18 et 19 ci- dessous.

L'attestation de conformité peut être prescrite dans l'autorisation d'utilisation générale ou dans l'autorisation d'utilisation dans un cas isolé si cela est nécessaire pour prouver une production réglementaire.

Les matériaux, produits et composants de construction qui ne sont pas produits en série ont besoin seulement d'une déclaration de conformité du fabricant à moins qu'il ne soit pas décidé autrement.

Le Ministre en charge du Contrôle et de la Réglementation des constructions peut ordonner dans un cas isolé l'utilisation de matériaux, produits et composants de construction sans le nécessaire certificat de conformité, s'il est établi que ces matériaux, produits et composants de construction correspondent aux règles techniques, aux autorisations d'utilisation ou aux certificats d'essai.

Les dispositions du présent article sont applicables aux techniques de construction.

Art.18.- Le fabricant doit fournir une déclaration de conformité s'il est établi à travers un contrôle de sa production que ces matériaux, produits et composants de construction produits par lui, répondent aux règles et prescriptions techniques, aux autorisations d'utilisation générale, aux certificats d'essai ou à l'autorisation dans un cas isolé.

Conformément aux règles techniques prévues à l'article 22, aux autorisations d'utilisations générales, aux certificats d'essai ou aux autorisations d'utilisation dans un cas isolé, il peut être prescrit un essai dans laboratoire avant de donner la déclaration de conformité, si cela est nécessaire pour une production correcte.

Dans ces cas, le laboratoire vérifie la conformité du matériau, produit ou composant de construction.

Art.19.- Le certificat de conformité est à délivrer si le matériau, produit ou composant de construction :

- 1° répond aux règles techniques, aux prescriptions des autorisations d'utilisation générale, aux certificats d'essai ou aux prescriptions d'utilisation dans un cas isolé ;
- 2° a fait l'objet d'un contrôle interne et externe conformément aux dispositions du deuxième alinéa du présent article.

Le contrôle externe est effectué conformément à l'article 20 ci-après. L'institution de contrôle doit vérifier régulièrement que le matériau, produit ou composant de construction correspond aux règles techniques, aux prescriptions des autorisations d'utilisation générale, aux certificats d'essai et aux prescriptions d'utilisation dans un cas isolé.

Art.20.- Le Ministre en charge du Contrôle et de la Réglementation des Constructions peut agréer une personne physique ou morale pour :

- 1° délivrer les certificats d'essai ;
- 2° contrôler les matériaux, produits et composants de construction avant la délivrance du certificat de conformité ;
- 3° délivrer les certificats de conformité ;
- 4° assurer un contrôle externe conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 19.

Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les conditions d'agrément des institutions d'essai, de certification et de contrôle de conformité des matériaux, produits et composants de construction.

Section 3 - Des murs, planchers et toitures

Art.21.- Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les exigences minimales applicables aux murs, planchers et toitures des constructions.

Section 4 - Des voies d'accès et issues de secours

Art.22.- Les voies d'accès et les issues de secours comprennent :

- les escaliers ;
- les couloirs et passages ;
- les ascenseurs ;
- les fenêtres, portes et ouvertures d'éclairage des caves ;
- les garde-corps ;
- les balcons.

Art.23.- Les voies d'accès et issues de secours des constructions sont soumises à des mesures générales de protection et de sécurité qui seront fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

Section 5 - Des installations techniques des bâtiments

Art.24.- Les installations techniques des bâtiments comprennent :

- les installations de ventilation ;
- les installations électriques et de conditionnement d'air ;
- les installations d'alimentation en eau potable ;
- les installations d'évacuation des eaux usées et vannes ;
- les installations des conduits de déchets ;
- les installations d'équipements pour déchets solides ;
- les installations pour conduits des gaz ;
- les installations des connections diverses (fax, téléphone, câble télévision, Internet...).

Art.25.- Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les mesures générales de protection et de sécurité applicables aux installations techniques des constructions.

Section 6 - Des salles de séjour, des appartements et des constructions particulières

Art.26.- Un décret pris en Conseil des Ministres détermine la fonctionnalité des salles de séjour et des issues de secours nécessaires, fixe les exigences spécifiques applicables à la réalisation et à l'exploitation des salles de séjour, appartements et constructions particulières (les parkings, les étables, les constructions provisoires et les bâtiments annexes, les constructions et les salles à utilisation particulière).

Section 7 - Des autres pièces habitables

Art.27.- Un décret pris en Conseil des Ministres fixe les exigences spécifiques applicables à la réalisation et l'exploitation des autres pièces habitables.

Section 8 - Des exigences spécifiques à la réalisation des constructions

Art.28.- Les techniques de construction qui dérogent aux prescriptions techniques ou pour qui il n'existe pas de règles généralement admises ne doivent être utilisées dans l'érection, la modification et l'entretien des constructions que s'il a été délivré une autorisation générale d'utilisation ou une autorisation dans cas isolé.

Si des dangers comme stipulé à l'article 15 de la présente loi peuvent être évités, le Ministre chargé du Contrôle et de la Réglementation des Constructions peut décider pour un cas isolé ou pour un nombre de cas limités qu'une autorisation d'utilisation générale ou une autorisation dans cas isolé ne soit pas nécessaire.

Art.29.- Des décrets pris en Conseil des Ministres fixent les exigences spécifiques applicables à la réalisation et à l'exploitation des différents types de constructions.

Chapitre 5 - Des intervenants dans le processus de la construction

Art.30.- Le maître d'ouvrage et les autres personnes intervenant dans la réalisation, la modification, l'entretien, le changement de fonction ou démolition des constructions ainsi que des installations et équipements sont responsables du respect de la réglementation en vigueur.

Art.31.- Le maître d'ouvrage pour la préparation et l'exécution d'une construction nécessitant une autorisation doit commettre un maître d'œuvre et un entrepreneur. Les autorités chargées du contrôle des constructions ainsi que des installations et équipements sont responsables du respect de la réglementation en vigueur.

Pour les constructions, installations et équipements ne nécessitant pas une autorisation, la désignation d'un maître d'œuvre n'est pas obligatoire. Pour les travaux réalisés soi-même ou avec l'aide des tiers, la commission d'un entrepreneur n'est pas nécessaire, si des techniciens apportent leurs concours. Les travaux de démolition nécessitant une autorisation doivent être exécutés par un spécialiste.

Le Ministère chargé du Contrôle des Constructions peut exiger, pour des travaux spécifiques, que soit commis un entrepreneur qualifié. Si la maîtrise change de titulaire, le nouveau maître d'ouvrage doit immédiatement informer l'autorité chargée du contrôle des constructions par écrit de ce changement.

Le maître d'ouvrage prend en charge les frais suivants :

- 1° la prise des échantillons et leurs essais ;
- 2° les prestations des experts ou des bureaux d'expertise ;
- 3° l'implication d'un géomètre-expert.

Art.32.- Le maître d'œuvre est responsable de l'intégrité et de l'utilité de sa conception. Il doit veiller à ce que les détails, les dessins, les calculs et les directives nécessaires à l'exécution du projet soient fournis et que le projet soit conforme aux dispositions réglementaires.

Si le maître d'ouvrage pour des domaines prédits ne dispose pas de l'expertise et de l'expérience nécessaires, il doit commettre les spécialistes. Ces derniers sont responsables des documents qu'ils fourniront. Le maître d'œuvre est alors responsable de la coordination des différents spécialistes intervenant sur le même projet.

Art.33.- Chaque entrepreneur est responsable de l'ordre, du respect des règles techniques généralement admises, des documents d'exécution des travaux dont il a la charge, ainsi que du fonctionnement correct du chantier et des dispositions de la sécurité du travail. Il doit justifier l'utilisation des matériaux, produits et composants et techniques de construction qu'il utilise et respecter les prescriptions concernant leur mise en œuvre. Il ne doit pas exécuter ou faire exécuter des travaux sans que les documents et les directives nécessaires ne soient disponibles sur le chantier.

Si l'entreprise ne dispose pas des connaissances et expériences à l'exécution de certains travaux, il doit commettre une entreprise spécialisée ou des spécialistes pour l'exécution desdits travaux. Ces derniers sont responsables de leurs travaux. L'entrepreneur est responsable de la coordination correcte des travaux des entreprises spécialisées et des siens.

Art.34.- Les intervenants professionnels du secteur (architectes, urbanistes, ingénieurs, géomètres, etc.) sont organisés en Ordre professionnel selon les modalités fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

Chapitre 6 - Du permis de construire

Art.35.- Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, doit, au préalable, obtenir un permis de construire.

Cette obligation s'impose aux services publics de l'Etat, aux collectivités territoriales décentralisées et aux personnes privées.

Le permis de construire est exigé pour les travaux à exécuter sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier l'architecture, leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Art.36.- Sont exemptés du permis de construire :

- les travaux couverts par le secret de la défense nationale ;
- les travaux sur les immeubles classés ;
- les travaux de faible importance.

Un décret pris en Conseil des Ministres fixe le régime des exemptions instituées ci-dessus.

Art.37.- Le permis de construire est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret.

Chapitre 7 - Du contrôle et de la réglementation des constructions

Art.38.- Les autorités chargées du contrôle et de la réglementation des constructions veillent au respect des règles et des prescriptions techniques en matière de construction.

Les autorités chargées du contrôle et de la réglementation des constructions peuvent commettre des experts ou des bureaux d'expertise.

Les personnes chargées du contrôle et de la réglementation des constructions sont autorisées à accéder aux parcelles, aux constructions ainsi qu'aux appartements. Elles peuvent ordonner au besoin l'arrêt des travaux.

Les personnes désignées par arrêté du Ministre chargé du Contrôle et de la Réglementation, veillent au contrôle technique et dressent des procès-verbaux à l'intention des autorités compétentes pour la prise de mesures appropriées conformément à la loi. A cet effet, ils prêtent serment et bénéficient de mandat officiel à travers une carte de service.

Art.39.- Les dispositions du Code Pénal relatives aux actes de résistances, outrages et violences contre les officiers de police judiciaire sont applicables à ceux qui se rendent coupables des mêmes faits à l'égard des agents de contrôle des services techniques visés au présent chapitre.

Art.40.- Les autorités chargées du contrôle et de la réglementation des constructions contrôlent l'exécution correcte des constructions ainsi que des autres installations et équipements tant que cela est nécessaire. Le contrôle peut se limiter à des vérifications ponctuelles.

Le contrôle des constructions s'étend particulièrement à la vérification :

- 1° de la concordance entre le projet autorisé et celui qui est entrain d'être exécuté ;
- 2° du respect des règles et prescriptions techniques ;
- 3° de l'accomplissement des devoirs des différents intervenants dans le processus de la construction.

Chapitre 8 - Des infractions et leurs sanctions

Art.41.- Les infractions aux dispositions de la présente loi sont constatées par les agents spécialement désignés à cet effet par le Ministre en charge du Contrôle et de la Réglementation

auxquels sont joints des officiers et agents de police judiciaire prévus par le Code de Procédure Pénale.

Art.42.- Quiconque fait entreprendre, implanter, modifier ou fait modifier des constructions ou installations sans permis de construire ou en violation des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, est puni d'une amende de 200.000 à 2.000.000 FCFA.

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

Art.43.- Sera puni d'un emprisonnement de onze jours à trois mois et d'une amende de 20.000 à 100.000 FCFA ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui, volontairement ou par négligence :

- 1° n'installe pas le panneau de chantier ;
- 2° n'informe pas à temps l'autorité chargée de contrôle et de la réglementation des constructions d'un changement intervenu au niveau de la maîtrise d'ouvrage.

En cas de récidive, le maximum de la peine sera appliqué.

Art.44.- Sera puni d'un emprisonnement de trois à six mois et d'une amende de 100.000 à 500.000 FCFA ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui, volontairement ou par négligence, rétrécit les accès ainsi que les aires carrossables en construction, ne les tient pas continuellement libres ou y gare des engins.

Art.45.- Sera puni d'un emprisonnement de 3 à 6 mois et d'une amende de 500.000 à 1.000.000 FCFA ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui volontairement ou par négligence :

- 1° aura utilisé des matériaux, produits ou composants de construction non réglementés ;
- 2° aura utilisé des techniques de constructions sans les autorisations et accords requis ;
- 3° aura exécuté une construction nécessitant la participation d'une entreprise sans commettre une entreprise ;
- 4° aura exécuté lui-même ou avec l'aide des tiers des travaux de démolition nécessitant une autorisation.

En cas de récidive, le maximum de la peine sera appliqué.

Art.46.- Sera puni d'un emprisonnement de 1 à 2 ans et d'une amende de 1.000.000 à 2.000.000 FCFA ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne, qui aura fait de fausses déclarations ou aura déposé de faux documents pour avoir, ou empêcher l'exécution d'un acte administratif émis conformément à la présente loi. En cas de récidive, le maximum de la peine sera appliqué.

Art.47.- Nonobstant les peines ci-dessus, le tribunal pourra ordonner la démolition totale ou partielle des constructions.

Chapitre 9 - Des dispositions particulières et finales

Art.48.- Les collectivités territoriales décentralisées peuvent élaborer des règlements concernant :

- 1° la présentation extérieure des constructions ainsi que les installations de publicité ;
- 2° les exigences particulières aux constructions et aux installations de publicité pour la protection des constructions particulières, culturelles, rues, places, ou des parties de la ville ayant une signification urbanistique, culturelle ou historique ainsi que des monuments historiques et des cimetières ;
- 3° la situation, la grandeur, la qualité, l'équipement et l'entretien des aires de jeux pour enfants ;
- 4° la réalisation, l'aménagement d'espaces verts et l'implantation des installations collectives, des dépôts, des parkings, des lieux pour containers à ordures et des aires non constructibles des parcelles.

Les règlements locaux peuvent prévoir que :

- une autorisation soit demandée pour des zones protégées et les installations de publicité ne nécessitant pas une autorisation ;
- des aires de jeux soient créées au niveau des bâtiments existants sur tout ou partie du territoire de la collectivité.

Art.49.- Pour les constructions ainsi que les autres installations et équipements existants ne correspondant pas aux prescriptions de la présente loi, il peut être exigé qu'ils y soient rendus conformes si cela s'avère nécessaire pour la sécurité ou la santé des personnes. Au cas où les constructions doivent être sensiblement modifiées, il peut être exigé que :

- 1° les éléments de ces constructions qui ne sont pas directement touchés soient en harmonie avec les dispositions de la présente loi ;
- 2° les éléments qui ne répondent pas aux prescriptions avec le changement forment un ensemble constructif ;
- 3° l'application de ces prescriptions aux éléments qui ne sont pas touchés par la modification ne cause pas directement des coûts supplémentaires.

Art.50.- La présente loi qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera enregistrée et publiée au Journal Officiel de la République et exécutée comme loi de l'Etat.