

Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et re-codifiant le livre Ier du code de la construction et de l'habitation

NOR: LOGL1933297R

ELI:<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/ordonnance/2020/1/29/LOGL1933297R/jo/texte>

Alias: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/ordonnance/2020/1/29/2020-71/jo/texte>

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre, de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code des assurances ;

Vu le code civil ;

Vu le code de la commande publique ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de l'éducation ;

Vu le code de l'énergie ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code de justice administrative, notamment son article R. 123-20 ;

Vu le code des postes et des communications électroniques ;

Vu le code de procédure pénale ;

Vu le code des procédures civiles d'exécution ;

Vu le code de la santé publique ;

Vu le code de la sécurité intérieure ;

Vu le code du sport ;

Vu le code des transports ;

Vu le code du travail ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ;

Vu la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ;

Vu la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

Vu la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

Vu la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation ;

Vu la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit ;

Vu la loi n° 2013-431 du 28 mai 2013 portant diverses dispositions en matière d'infrastructures et de services de transports ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
Vu la loi n° 2015-988 du 5 août 2015 ratifiant l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées et visant à favoriser l'accès au service civique pour les jeunes en situation de handicap ;
Vu la loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance, notamment le II de son article 49 ;
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
Vu l'ordonnance n° 2005-883 du 2 août 2005 relative à la mise en place au sein des institutions de la défense d'un dispositif d'accompagnement à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes en difficulté ;
Vu l'avis du Comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 19 septembre 2019 ;
Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 octobre 2019 ;
Vu l'avis du Conseil d'orientation des conditions de travail en date du 2 décembre 2019 ;
Vu la lettre de saisine du conseil territorial de Saint-Barthélemy en date du 26 novembre 2019 ;
Vu la lettre de saisine du conseil territorial de Saint-Martin en date du 26 novembre 2019 ;
Vu la lettre de saisine du conseil territorial de Saint-Pierre-et-Miquelon en date du 26 novembre 2019 ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;
Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1

Le livre Ier de la partie législative du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions figurant en annexe à la présente ordonnance.

Article 2

Sous réserve des dispositions des articles 4 à 6, les références à des dispositions législatives abrogées par application de l'article 1er sont remplacées par les références aux dispositions correspondantes du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la présente ordonnance.

Article 3

Les dispositions du livre Ier du code de la construction et de l'habitation intervenues dans une matière relevant désormais de la compétence de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon et applicables localement dans leur rédaction en vigueur pour ces collectivités à la date de la publication de la présente ordonnance y demeurent en vigueur tant qu'elles n'ont pas été modifiées ou abrogées par l'autorité locale compétente.

Chapitre II : Mesures de coordination dans les textes législatifs en vigueur

Article 4

I. - Aux articles L. 113-11 et L. 122-9 du code des assurances, la référence aux articles L. 129-8 et L. 129-9 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code de la construction et de l'habitation.

II. - A l'article 2384-1 du code civil, les références aux articles L. 123-3, L. 129-2 et L. 129-3 du code de la construction et de l'habitation sont remplacées respectivement par les références aux articles L. 184-1, L. 126-8 et L. 126-9 du code de la construction et de l'habitation.

III. - Aux articles L. 2422-4 et L. 2422-11, au 3° des articles L. 2624-1, L. 2634-1, L. 2644-1, L. 2671-5 et L. 2681-5 du code de la commande publique, la référence à l'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 125-1 du code de la construction et de l'habitation.

IV. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A l'article L. 231-1, les mots : « reproduit à l'article L. 111-14 » sont supprimés ;

2° A l'article L. 231-2 :

a) Au deuxième alinéa du c, la référence aux articles L. 112-22 et L. 112-23 est remplacée par la référence aux articles L. 132-6 et L. 132-7 ;

b) Au f, la référence aux articles L. 111-23 et suivants est remplacée par la référence aux articles L. 125-1 et suivants ;

3° A l'article L. 231-8, la référence aux articles L. 111-23 et suivants est remplacée par la référence aux articles L. 125-1 et suivants ;

4° A l'article L. 232-1, la référence aux articles L. 111-23 et suivants est remplacée par la référence aux articles L. 125-1 et suivants ;

5° A l'article L. 261-22, les mots : « par application des articles L. 111-13, L. 111-18, L. 261-5 et L. 261-6 » sont remplacés par les mots : « par application des articles 1792 et 1792-4-1 du code civil et L. 261-5 et L. 261-6 du présent code » ;

6° A l'article L. 262-2, la référence aux articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du code civil ;

7° A l'article L. 262-4, la référence aux articles L. 111-15 et L. 111-16 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles 1792-2 et 1792-3 du code civil ;

8° A l'article L. 271-4, les références aux articles L. 133-6, L. 134-6, L. 134-1 et L. 133-8 sont remplacées respectivement par les références aux articles L. 126-24, L. 134-9, L. 126-26 et L. 131-3 ;

9° A l'article L. 271-6, les références aux articles L. 134-1 et L. 134-4 sont remplacées respectivement par les références aux articles L. 126-26 et L. 126-30 ;

10° Au deuxième alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, les mots : « les articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-7 et L. 511-1 à L. 511-6 du présent code » sont remplacés par les mots : « les articles L. 126-7 à L. 126-10, L. 126-36, L. 142-3, L. 184-1 et L. 511-1 à L. 511-6 du présent code » ;

11° Au I de l'article L. 442-3, la référence à l'article L. 125-2-2 est remplacée par la référence à l'article L. 134-3 ;

12° A l'article L. 442-5, la référence à l'article L. 101-1 est remplacée par la référence à l'article L. 300-3 ;

13° A l'article L. 511-7, les mots : « dernier alinéa du I de l'article L. 123-3 et du dernier alinéa de l'article L. 123-4 » sont remplacés par les mots : « dernier alinéa de l'article L. 143-3 et du dernier alinéa de l'article L. 184-1 » ;

14° A l'article L. 521-1, la référence à l'article L. 123-3 est remplacée par la référence à l'article L. 184-1 ;

15° Au I de l'article L. 521-2, la référence à l'article L. 123-3 est remplacée par la référence à l'article L. 184-1 ;

16° A l'article L. 521-3-1, la référence à l'article L. 129-3 est remplacée par la référence à l'article L. 126-9 ;

17° A l'article L. 521-3-2, les références aux articles L. 123-3 et L. 129-3 sont respectivement remplacées par les références aux articles L. 126-9 et L. 184-1 ;

18° A l'article L. 541-1 :

- a) Au 1^o, les mots : « des articles L. 123-3, L. 129-2 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 126-8, L. 184-1 » ;
- b) Au 2^o, les mots : « des articles L. 123-3, L. 129-2 et L. 129-3 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 126-8, L. 126-9 et L. 184-1 » ;
- 19^o A l'article L. 541-2 :
- a) Au premier alinéa, les mots : « des articles L. 123-3, L. 129-2 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 126-8, L. 184-1 » ;
- b) Au deuxième alinéa, la référence à l'article L. 123-3 est remplacée par la référence à l'article L. 184-1 ;
- 20^o A l'article L. 541-2-1 :
- a) Au premier alinéa, les mots : « des articles L. 123-3, L. 129-2 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 126-8, L. 184-1 » ;
- b) Au troisième alinéa, les mots : « au III de l'article L. 123-3, à l'article L. 129-2 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 126-8, à l'article L. 184-3 » ;
- 21^o A l'article L. 541-3, la référence à l'article L. 123-3 est remplacée par la référence à l'article L. 184-1 ;
- 22^o A l'article L. 541-6, les mots : « des articles L. 123-3, L. 129-2 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 126-8, L. 184-1 » ;
- 23^o A l'article L. 543-1, la référence à l'article L. 129-2 est remplacée par la référence à l'article L. 126-8, dans ses trois occurrences ;
- 24^o A l'article L. 543-2, les mots : « L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 129-4-1 » sont remplacés par les mots : « L. 126-8, L. 126-9, L. 142-3, L. 184-1 » ;
- 25^o A l'article L. 551-1, les mots : « ainsi qu'au 3^o du VII et au deuxième alinéa du VIII de l'article L. 123-3 » sont remplacés par les mots : « ainsi qu'au 3^o de l'article L. 184-7, au deuxième alinéa de l'article L. 184-8 » ;
- 26^o A l'article L. 615-6, les mots : « L. 123-3, L. 123-4 et L. 129-1 à L. 129-6 » sont remplacés par les mots : « L. 126-8 à L. 126-10, L. 126-36, L. 126-38, L. 142-3, L. 143-3 et L. 184-1 » ;
- 27^o A l'article L. 651-10, la référence à l'article L. 123-3 est remplacée par la référence à l'article L. 184-1 ;
- 28^o A l'article L. 711-2, les mots : « ou L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 ou L. 129-4-1 du présent code » sont remplacés par les mots : « ou L. 126-8, L. 126-9, L. 142-3, L. 511-2 ou L. 511-3 du présent code » ;
- 29^o A l'article L. 731-1, la référence à l'article L. 134-3 est remplacée par la référence à l'article L. 126-28 et la référence à l'article L. 134-4-1 est remplacée par la référence à l'article L. 126-31 dans ses deux occurrences ;
- 30^o A l'article L. 731-5, la référence à l'article L. 129-1 est remplacée par la référence à l'article L. 126-7 ;
- 31^o A l'article L. 843-2, les mots : « L. 123-1 à L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-7 » sont remplacés par les mots : « L. 126-7 à L. 126-10, L. 126-36, L. 126-38, L. 142-3, L. 143-2, L. 143-3 et L. 184-1 à L. 184-9 ».

V. - Au c du 2^o du I de l'article L. 441-2 du code de l'éducation, les références aux articles L. 111-8 et L. 111-8-3 du code de la construction et de l'habitation sont remplacées respectivement par les références aux articles L. 122-3 et L. 122-5 du code de la construction et de l'habitation.

VI. - Le code de l'énergie est ainsi modifié :

1^o A l'article L. 231-1, la référence aux articles L. 111-9 à L. 111-10-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 122-1, L. 122-7, L. 171-1 et L. 172-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2^o A l'article L. 231-2, la référence aux articles L. 134-1 à L. 134-5 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 126-26 à L. 126-33 du code de la construction et de l'habitation.

VII. - A l'article L. 571-8 du code de l'environnement, les mots : « L. 111-11, L. 111-11-1 et L. 111-11-2 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « aux bâtiments d'habitation, aux ouvrages et locaux autres que d'habitation et aux travaux mentionnés à l'article L. 154-3 du code de la construction et de l'habitation, qui sont soumis à une réglementation acoustique en application de ce code, ».

VIII. - Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° A l'article L. 2143-3, les références aux articles L. 111-7-5 et L. 111-7-9 du code de la construction et de l'habitation sont respectivement remplacées par les références aux articles L. 165-1 et L. 165-5 du code de la construction et de l'habitation ;

2° A l'article L. 2512-13 :

a) Au premier alinéa du 2° du II, les références au dernier alinéa du I de l'article L. 123-3 et au IV de l'article L. 123-4 du code de la construction et de l'habitation sont remplacées respectivement par les références au dernier alinéa du I de l'article L. 184-1 et au IV de l'article L. 143-3 du code de la construction et de l'habitation ;

b) Au second alinéa du 2° du II, les mots : « articles L. 129-1 à L. 129-4-1 et L. 511-7 » sont remplacés par les mots : « articles L. 126-7 à L. 126-10, L. 142-3 et L. 511-7 » ;

c) Au III, la référence à l'article L. 129-5 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 126-36 du code de la construction et de l'habitation ;

3° A l'article L. 3642-2, la référence à l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 184-1 du code de la construction et de l'habitation et la référence aux articles L. 129-1 à L. 129-6 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 126-7 à L. 126-10, L. 126-37, L. 126-38 et L. 142-3 du code de la construction et de l'habitation ;

4° A l'article L. 5211-9-2, la référence aux articles L. 129-1 à L. 129-6 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 126-7 à L. 126-10, L. 126-37, L. 126-38 et L. 142-3 du code de la construction et de l'habitation.

IX. - Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° A l'article 200 quater, la référence à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Aux articles 31, 199 septvicies et 200 quaterdecies, les mots : « conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 » sont remplacés par les mots : « atteignent les résultats minimaux définis en application des articles L. 171-1 et L. 172-1 ».

X. - A l'article L. 3-2 du code des postes et des communications électroniques, la référence à l'article L. 111-7-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 161-1 du code de la construction et de l'habitation.

XI. - L'article 2-8 du code de procédure pénale est ainsi modifié

1° La référence aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 162-1 à L. 164-3 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La référence à l'article L. 152-4 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 183-4 du code de la construction et de l'habitation.

XII.- A l'article L. 322-7-1 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « au 3° du VII et au deuxième alinéa du VIII de l'article L. 123-3 » sont remplacés par les mots : « au 3° de l'article L. 184-7 et au deuxième alinéa de l'article L. 184-8 ».

XIII. - A l'article L. 5125-3-2 du code de la santé publique, la référence à l'article L. 111-7-3 du

code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 164-1 à L. 164-3 du code de la construction et de l'habitation.

XIV. - A l'article L. 331-1 du code du sport, la référence à l'article L. 123-2 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 143-2 du code de la construction et de l'habitation.

XV. - Le code des transports est ainsi modifié

1° A l'article L. 1112-1, la référence au troisième alinéa de l'article L. 111-7-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence au premier alinéa de l'article L.164-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° A l'article L. 1112-2-1, la référence aux deux premiers alinéas de l'article L. 111-7-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 164-1 du code de la construction et de l'habitation.

XVI. - Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Aux articles L. 151-30 et L. 151-47, les références respectives au I et au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation sont remplacées par la référence à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation ;

2° A l'article L. 425-2, la référence à l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 141-2, L. 145-1 et L. 146-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° A l'article L. 425-3, les références aux articles L. 111-8 et L. 123-2 du code de la construction et de l'habitation sont respectivement remplacées par les références aux articles L. 122-3 et L. 143-2 du code de la construction et de l'habitation ;

4° A l'article L. 425-13, la référence à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 112-13 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5

I. - La loi du 10 juillet 1965 susvisée est ainsi modifiée :

1° A l'article 8, la référence à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 161-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° A l'article 18-1-1, la référence à l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 184-1 à L. 184-9 du code de la construction et de l'habitation ;

3° A l'article 24-4, la référence aux articles L. 134-1 et L. 133-4-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 126-26 et L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation ;

4° A l'article 24-8, la référence à l'article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 126-8 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Au m de l'article 25, la référence à l'article L. 126-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 172-2 du code de la sécurité intérieure.

II. - La loi du 2 janvier 1970 susvisée est ainsi modifiée :

1° A l'article 8-2-1, la référence à l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 184-1 à L. 184-9 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Au 16° de l'article 9, les mots : « aux articles L. 111-34, L. 241-1, L. 241-2, L. 263-1 et L. 311-6 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « aux articles L. 241-1, L. 241-2, L. 263-1 et L. 311-6 du code de la construction et de l'habitation et à l'article L. 243-3 du code des assurances ».

III. - A l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 susvisée, la référence à l'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 125-1 du code de la construction et de l'habitation.

IV. - A l'article 30-3 de la loi du 30 septembre 1986 susvisée, les mots : « pour l'application de l'article L. 112-12 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « pour l'application de l'article 23 de la loi n° 74-696 du 7 août 1974 relative à la radiodiffusion et à la télévision ».

V. - La loi du 6 juillet 1989 susvisée est ainsi modifiée

1° A l'article 3-2, la référence à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation ;

2° A l'article 8-1, la référence aux articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 126-17, L. 126-18 et L. 126-21 du code de la construction et de l'habitation et la référence à l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 126-17 et L. 126-21 du code de la construction et de l'habitation ;

3° A l'article 15, les mots : « au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « au 1° de l'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation » ;

4° A l'article 23, la référence à l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;

5° A l'article 25-1, les mots : « au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « au 1° de l'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation » ;

6° A l'article 45, la référence à l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation.

VI. - A l'article 25-1 A de la loi du 12 avril 2000 susvisée, les mots : « au titre des articles L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6 et L. 511-1 à L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « au titre des articles L. 126-7 à L. 126-10, L. 142-3, L. 143-3, L. 184-1 à L. 184-3 et L. 511-1 à L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation ».

VII. - Le IV de l'article 41 de la loi du 11 février 2005 susvisée est ainsi modifié :

1° La référence aux articles L. 111-7-1, L. 111-7-2 et L. 111-7-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence aux articles L. 162-1, L. 163-1 et L. 164-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La référence à l'article L. 111-7-4 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 122-9 du code de la construction et de l'habitation.

VIII. - A l'article 5 de la loi du 9 mars 2010 susvisée, la référence à l'article L. 129-8 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 142-1 du code de la construction et de l'habitation.

IX. - A l'article 69 de la loi du 17 mai 2011 susvisée, la référence à l'article L. 101-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 300-3 du code de la construction et de l'habitation.

X. - A l'article 49 de la loi du 28 mai 2013 susvisée, la référence à l'article L. 152-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 183-1 du code de la construction et de l'habitation.

XI. - A l'article 83 de la loi du 24 mars 2014 susvisée, les références aux articles L. 123-3, L. 129-1 et L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation sont respectivement remplacées par les références aux articles L. 184-2 et L. 184-3, L. 126-7 et L. 126-8 du code de la construction et de l'habitation.

XII. - A l'article 10 de la loi du 5 août 2015 susvisée, la référence à l'article L. 111-7-11 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 165-7 du code de la construction et de l'habitation.

XIII. - Au IV de l'article 64 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée, la référence au 1° de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence au 1° de l'article L. 162-1.

Article 6

A l'article 5 de l'ordonnance du 2 août 2005 susvisée, les références aux articles L. 111-7 et L. 123-2 du code de la construction et de l'habitation sont respectivement remplacées par les références aux articles L. 161-1 et L. 143-2 du code de la construction et de l'habitation.

Chapitre III : Déplacements et abrogations

Article 7

I. - L'article L. 243-1 du code des assurances est complété un alinéa ainsi rédigé :

« Des dérogations totales ou partielles peuvent être accordées par l'autorité administrative aux collectivités locales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics, justifiant de moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages. »

II. - L'article L. 101-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction en vigueur à la date de publication de la présente ordonnance devient l'article L. 300-3 du même code.

III. - Le code de l'énergie est ainsi modifié :

1° L'article L. 101-2 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction en vigueur à la date de publication de la présente ordonnance devient l'article L. 100-5 du code de l'énergie ;

2° Les articles L. 241-9, L. 242-2, L. 242-3 et L. 242-4 du code de l'énergie sont abrogés.

IV. - Le code de la sécurité intérieure est ainsi modifié :

1° L'article L. 272-1 est remplacé par l'article L. 126-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction en vigueur à la date de publication de la présente ordonnance ;

2° Les articles L. 126-1-1, L. 126-2 et L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction en vigueur à la date de publication de la présente ordonnance deviennent respectivement les articles L. 272-2, L. 272-3 et L. 272-4 ;

3° A l'article L. 511-1, la référence à l'article L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 272-4.

V. - Le code du travail est ainsi modifié :

1° Les articles L. 4211-1 et L. 4211-2 sont abrogés ;

2° L'article L. 4744-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 4744-1. - Le fait pour un maître d'ouvrage de faire construire ou aménager un bâtiment ou une partie de bâtiment à usage professionnel en méconnaissance des obligations mises à sa charge par les dispositions des articles L. 112-2, L. 134-13 et L. 155-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions réglementaires prises pour leur application est puni des peines prévues aux articles L. 480-4 et L. 480-5 du code de l'urbanisme. » ;

3° L'article L. 8112-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
« 8° Lorsqu'elles concernent des bâtiments à usage professionnel, les infractions aux dispositions des articles L. 112-2, L. 134-13 et L. 155-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à celles des dispositions réglementaires prises pour leur application. »

Chapitre IV : Dispositions transitoires et finales

Article 8

Les dispositions de la présente ordonnance entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1er juillet 2021.

A cette même date, l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation est abrogée. Toutefois, elle demeure applicable aux opérations de construction ou de rénovation de bâtiments pour lesquelles une attestation de solution d'effet équivalent a été délivrée dans les conditions prévues par son article 5 avant la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Article 9

Le Premier ministre, la ministre de la transition écologique et solidaire, la ministre des solidarités et de la santé, la ministre du travail, le ministre de l'intérieur, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, la ministre des outre-mer et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au Journal officiel de la République française.

Annexe

Livre Ier : DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Table des matières

LIVRE Ier : CONSTRUCTION, ENTRETIEN ET RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

TITRE Ier : RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES À LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION DE BÂTIMENTS

Chapitre Ier : DÉFINITIONS art. L. 111-1

Chapitre II : PRINCIPES GÉNÉRAUX DE RESPECT DES RÈGLES DE CONSTRUCTION art. L. 112-1 à L. 112-13

Chapitre III : AUTRES RÈGLES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS art. L. 113-1 à L. 113-20

Titre II : ENCADREMENT DE LA CONCEPTION, DE LA RÉALISATION, DE L'EXPLOITATION ET DES MUTATIONS DES BÂTIMENTS

Chapitre Ier : STRUCTURES DE CONSEIL ET DE RECHERCHE POUR LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION art. L. 121-1 à L. 121-7

Chapitre II : PROCÉDURES ADMINISTRATIVES art. L. 122-1 à L. 122-12

Chapitre III : RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES art. L. 123-1 à L. 123-7

Chapitre IV : CONTRATS ET MARCHÉS art. L. 124-1 à L. 124-4

Chapitre V : CONTRÔLE TECHNIQUE art. L. 125-1 à L. 125-6

Chapitre VI : EXPLOITATION DES BÂTIMENTS art. L. 126-1 à L. 126-38

Titre III : RÈGLES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

Chapitre Ier : STABILITÉ ET SOLIDITÉ art. L. 131-1 à L. 131-3

Chapitre II : PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS art. L. 132-1 à L. 132-9

Chapitre III : PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET MINIERS art. L. 133-1 et L. 133-2

Chapitre IV : SÉCURITÉ D'USAGE DES BÂTIMENTS art. L. 134-1 à L. 134-13

Titre IV : SÉCURITÉ DES PERSONNES CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE

Chapitre Ier : OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE SÉCURITÉ CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE art. L. 141-1 à L. 141-4

Chapitre II : BÂTIMENTS D'HABITATION art. L. 142-1 à L. 142-4

Chapitre III : ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC art. L. 143-1 à L. 143-3

Chapitre IV : BÂTIMENTS À USAGE PROFESSIONNEL

Chapitre V : IMMEUBLES DE MOYENNE HAUTEUR art. L. 145-1

Chapitre VI : IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR art. L. 146-1

Titre V : QUALITÉ SANITAIRE

Chapitre Ier : OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE QUALITÉ SANITAIRE DES BÂTIMENTS art. L. 151-1 et L. 151-2

Chapitre II : RÉSEAUX D'EAU art. L. 152-1 à L. 152-3

Chapitre III : QUALITÉ D'AIR INTÉRIEUR art. L. 153-1 à L. 153-5

Chapitre IV : ACOUSTIQUE art. L. 154-1 à L. 154-4

Chapitre V : OUVERTURES art. L. 155-1 et L. 155-2

Chapitre VI : RÈGLES DIMENSIONNELLES art. L. 156-1

Chapitre VII : AUTRES ÉQUIPEMENTS art. L. 157-1 et L. 157-2

Titre VI : ACCESSIBILITÉ

Chapitre Ier : OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS art. L. 161-1 à L. 161-3

Chapitre II : CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS art. L. 162-1

Chapitre III : MODIFICATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS art. L. 163-1 et L. 163-2

Chapitre IV : ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC EXISTANTS art. L. 164-1 à L. 164-3

Chapitre V : AGENDAS D'ACCESSIBILITÉ PROGRAMMÉE art. L. 165-1 à L. 165-7

Titre VII : PERFORMANCE ÉNERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Chapitre Ier : OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE art. L. 171-1 à L. 171-3

Chapitre II : CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS art. L. 172-1

Chapitre III : BÂTIMENTS EXISTANTS art. L. 173-1 et L. 173-2

Chapitre IV : SUIVI DE L'EFFICACITÉ ÉNERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE art. L. 174-1 et L. 174-2

Chapitre V : ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT DES SYSTÈMES TECHNIQUES art. L. 175-1

Titre VIII : CONTRÔLE ET SANCTIONS

Chapitre Ier : DROIT DE VISITE DES BÂTIMENTS ET DE COMMUNICATION DES DOCUMENTS art. L. 181-1 à L. 181-10

Chapitre II : PROCÉDURE DE MISE EN ŒUVRE DES SOLUTIONS D'EFFET ÉQUIVALENT art. L. 182-1 à L. 182-3

Chapitre III : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES CATÉGORIES DE BÂTIMENTS art. L. 183-1 à L. 183-18

Chapitre IV : RÈGLES DE SÉCURITÉ art. L. 184-1 à L. 184-9

Chapitre V : RÈGLES EN MATIÈRE ÉNERGÉTIQUE art. L. 185-1 à L. 185-6

Chapitre VI : SÉCURITÉ DES ASCENSEURS art. L. 186-1 à L. 186-8

Titre IX : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À L'OUTRE-MER

Chapitre Ier : DISPOSITIONS GÉNÉRALES art. L. 191-1

Chapitre II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA GUADELOUPE, LA GUYANE, LA MARTINIQUE, LA RÉUNION ET MAYOTTE art. L. 192-1 à L. 192-7

Livre Ier : CONSTRUCTION, ENTRETIEN ET RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

Titre Ier : RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES À LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION DE BÂTIMENTS

Chapitre Ier : Définitions

Article L111-1

Au sens du présent livre et sous réserve d'une définition particulière, on entend par :

1° Architecte : un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;

2° Bâtiment : un bien immeuble couvert et destiné à accueillir une occupation, une activité ou tout autre usage humain ;

3° Bâtiment ou aménagement accessible à tous : un bâtiment ou un aménagement qui, dans des conditions normales de fonctionnement, permet à l'ensemble des personnes susceptibles d'y accéder avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux, d'utiliser les équipements, de se repérer, de s'orienter, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles il a été conçu, quelles que soient les capacités ou les limitations fonctionnelles motrices, sensorielles, cognitives, intellectuelles ou psychiques de ces personnes ;

4° Bâtiment mixte : un bâtiment accueillant simultanément des locaux ayant des usages différents ;

5° Bâtiment réversible : un bâtiment dont la conception permet d'en changer l'usage, partiellement ou totalement, sans qu'il soit besoin de procéder à une rénovation importante ou une reconstruction

6° Bâtiment d'habitation collectif : un bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés ;

7° Champ technique : un ensemble cohérent de règles de construction pour lequel un ou plusieurs objectifs généraux sont définis. Le titre III rassemble les champs techniques suivants, relatifs à la sécurité : stabilité et solidité, risques naturels, risques technologiques et miniers, sécurité des ascenseurs, sécurité des installations électriques, sécurité des installations de gaz, sécurité des piscines, sécurité des portes de garage, prévention des risques de chute, prévention des risques professionnels. Le titre IV porte sur le champ technique de la sécurité contre les risques d'incendie. Le titre V rassemble les champs techniques suivants, relatifs à la qualité sanitaire des bâtiments : réseaux d'eau, qualité d'air intérieur, acoustique, ouvertures, règles dimensionnelles, autres équipements. Le titre VI porte sur le champ technique de l'accessibilité et le titre VII sur le champ technique de la performance énergétique et environnementale.

8° Construction : l'édification d'un bâtiment nouveau ou l'extension d'un bâtiment existant ;

9° Contrôleur technique : une personne ou un organisme ayant pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages et intervenant dans les conditions prévues par le chapitre V du titre II ;

10° Energie renouvelable : toute énergie produite à partir des sources d'énergie renouvelables mentionnées à l'article L. 211-2 du code de l'énergie, ainsi que l'énergie obtenue par récupération de chaleur fatale ;

11° Equipement : toute installation, matériel ou dispositif auxiliaire au bâtiment, adapté et nécessaire à son usage normal ;

12° Extension d'un bâtiment : tout agrandissement d'un bâtiment existant d'un volume inférieur à celui-ci et présentant un lien physique et fonctionnel avec lui. L'extension peut être horizontale ou verticale ;

13° Logement évolutif : un logement auquel une personne en situation de handicap peut accéder, où elle peut se rendre dans le séjour et le cabinet d'aisance et dont l'accessibilité des pièces composant l'unité de vie, pour l'application des dispositions du titre VI, est réalisable ultérieurement par des

travaux simples ;

14° Objectif général : un objectif assigné au maître d'ouvrage par le législateur dans un champ technique au sens du présent article, précisé le cas échéant par les résultats minimaux à atteindre ;

15° Préfabrication : la conception et la réalisation d'un ouvrage à partir d'éléments préfabriqués qui font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert du bâtiment et peuvent intégrer l'isolation et les réserves pour les réseaux divers, qui sont produits sur un site qui peut être soit une usine ou un atelier, soit une installation temporaire jouxtant le chantier et qui sont assemblés, installés et mis en œuvre sur le chantier ;

16° Règle de construction : une disposition fixant des résultats minimaux ou les moyens permettant de respecter les objectifs généraux lors de la construction, l'entretien et la rénovation des bâtiments;

17° Rénovation : tous types de travaux sur tout ou partie d'un bâtiment existant autre qu'une extension ;

18° Résultat minimal : le niveau qui doit être au moins atteint par le bâtiment ou un des éléments qui le constitue pour respecter un objectif général dans un champ technique de la construction au sens du présent article. Ce niveau est le plus souvent exprimé de façon quantifiée et peut prendre différentes formes telles celle d'un indice, d'une performance, d'un seuil ;

19° Solution technique : un procédé constructif, un équipement, un principe ou un système mis en œuvre pour la construction ou la rénovation d'un bâtiment ;

20° Usage principal d'un bâtiment : l'usage auquel est affectée la plus grande surface de plancher du bâtiment.

Chapitre II : Principes généraux de respect des règles de construction

Section 1 : Objectifs généraux

Article L112-1

Tout projet de construction ou de rénovation de bâtiment respecte les objectifs généraux fixés aux titres III à VII. Lorsque des résultats minimaux sont fixés par voie réglementaire pour respecter ces objectifs, ils doivent être atteints.

Le maître d'ouvrage en justifie selon les modalités définies à l'article L. 112-4.

La méconnaissance de ces obligations expose aux sanctions prévues au titre VIII.

Article L112-2

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 112-1, tout projet de construction ou de rénovation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage professionnel est conçu de manière à ce que puissent être respectées, en l'état de l'ouvrage, les obligations qui incombent aux employeurs et qui sont définies au titre II du livre II de la quatrième partie du code du travail.

Article L112-3

Les principales règles de construction applicables aux bâtiments sont fixées par décret en Conseil d'Etat, sous réserve qu'il n'en soit disposé autrement.

Section 2 : Modalités de justification du respect des objectifs généraux

Article L112-4

I. - Chaque solution technique à laquelle recourt un maître d'ouvrage dans un projet de construction ou de rénovation de bâtiment respecte le ou les objectifs généraux définis pour le champ technique dans lequel elle est mise en œuvre.

II. - Lorsque des résultats minimaux sont fixés, le respect de l'objectif général est justifié par la preuve, établie selon les modalités propres au champ technique considéré, que ces résultats minimaux sont atteints.

Si une solution technique définie par voie réglementaire, précisée le cas échéant par arrêté des

ministres intéressés, permet d'atteindre ces résultats minimaux, sa mise en œuvre par le maître d'ouvrage tient lieu de preuve que ces résultats sont atteints et l'objectif respecté.

III. - Lorsqu'aucun résultat minimal n'est fixé, le respect d'un objectif général est justifié par le recours du maître d'ouvrage :

1° Soit à une solution de référence, au sens de l'article L. 112-5 ;

2° Soit à une solution d'effet équivalent, au sens de l'article L. 112-6.

Article L112-5

Une solution de référence est une solution technique définie par voie réglementaire et précisée le cas échéant par arrêté des ministres intéressés qui, dès lors qu'aucun résultat minimal n'est fixé, s'impose au maître d'ouvrage pour satisfaire à l'obligation qui lui est faite de respecter l'objectif général assigné dans le champ technique considéré, sauf à recourir à une solution d'effet équivalent.

Article L112-6

Une solution d'effet équivalent est une solution technique pour laquelle la justification du respect des objectifs généraux assignés dans un champ technique est apportée selon les modalités définies à la section 3.

Article L112-7

Les conditions dans lesquelles le concepteur d'une solution d'effet équivalent peut soumettre à l'autorité administrative compétente une demande tendant à en faire une solution de référence et les critères minimaux permettant l'examen de cette demande sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Article L112-8

Pour les bâtiments dont l'usage est mixte, réversible ou indéterminé au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme et pour lesquels il n'est pas possible d'appliquer les règles de construction de manière distincte aux différents usages, les solutions mises en œuvre respectent l'ensemble des objectifs généraux assignés aux différents usages du bâtiment et atteignent, lorsqu'ils sont fixés, l'ensemble des résultats minimaux.

Section 3 : Dispositions applicables aux solutions d'effet équivalent

Article L112-9

Lorsqu'il est prévu de recourir à une solution d'effet équivalent pour un projet de construction ou de rénovation d'un bâtiment, le maître d'ouvrage justifie que celle-ci respecte les objectifs généraux et permet d'atteindre des résultats au moins équivalents à ceux de la solution de référence à laquelle elle se substitue.

Une attestation est délivrée à cette fin, avant la mise en œuvre de cette solution d'effet équivalent, par un organisme tiers offrant des garanties de compétence et d'indépendance et qui est titulaire d'une assurance couvrant sa responsabilité civile si celle-ci venait à être recherchée à l'occasion d'un sinistre lié à la solution d'effet équivalent qu'il a évaluée. Pour l'exercice de cette mission spécifique, cet organisme tiers n'est pas considéré comme un constructeur au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Cette attestation de respect des objectifs est transmise par le maître d'ouvrage au ministre chargé de la construction, avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme lorsque les travaux pour lesquels le recours à une solution d'effet équivalent est envisagé sont soumis à une telle autorisation, et dans les autres cas à l'achèvement des travaux avec l'attestation prévue à l'article L. 112-10.

Article L112-10

La mise en œuvre de la solution d'effet équivalent s'effectue dans les conditions validées par l'attestation de respect des objectifs.

La conformité de la mise en œuvre de la solution d'effet équivalent à ces conditions au cours des travaux fait l'objet d'une mission de vérification particulière par un contrôleur technique qui n'a aucun lien avec l'organisme tiers ayant établi l'attestation de respect des objectifs.

A l'achèvement des travaux, le contrôleur technique établit un document attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur la conformité de la mise en œuvre de la solution d'effet équivalent.

Le maître d'ouvrage transmet alors cette attestation de bonne mise en œuvre, accompagnée de l'attestation de respect des objectifs prévue par l'article L. 112-9, au ministre chargé de la construction.

Article L112-11

La méconnaissance de la procédure de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent prévue par les articles L. 112-9 et L. 112-10 est passible des sanctions prévues par le chapitre II du titre VIII.

Article L112-12

Les modalités d'application de la présente section sont fixées par décret en Conseil d'Etat, qui précise notamment

1° Selon les champs techniques concernés, les organismes pouvant délivrer l'attestation de respect des objectifs prévue par l'article L. 112-9, les compétences requises pour l'exercice de cette activité et les modalités selon lesquelles ces compétences sont validées ;

2° Les modalités selon lesquelles le maître d'ouvrage recourt à un organisme délivrant l'attestation de respect des objectifs ;

3° Les modalités selon lesquelles sont établies l'attestation de respect des objectifs et l'attestation de bonne mise en œuvre prévue par l'article L. 112-10 ;

4° Les modalités de communication de ces attestations et toutes autres informations relatives à la solution d'effet équivalent par le maître d'ouvrage à l'administration ainsi que l'usage que celle-ci en fait.

Section 4 : Dérogations aux règles de construction

Article L112-13

Pour un projet d'extension verticale de bâtiment achevé depuis plus de deux ans et répondant aux conditions du premier alinéa de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme, le préfet peut accorder des dérogations aux règles et mesures prévues par les articles L. 112-3 et L. 126-1 en ce qu'elles concernent les dispositions relatives à l'isolation acoustique, aux brancards, aux ascenseurs, à l'aération, à la protection des personnes contre l'incendie et aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, ainsi qu'aux règles prises en application des articles L. 124-4, L. 153-1, L. 162-1, L. 171-1 et L. 172-1 lorsque les caractéristiques, notamment structurelles ou liées aux matériaux en place, du bâtiment à surélever ne permettent pas d'atteindre les objectifs définis aux articles précités.

Le projet de surélévation ne dégrade pas les caractéristiques de la partie existante du bâtiment.

La décision accordant la dérogation peut être assortie de prescriptions particulières et imposer des mesures compensatoires imposées au maître d'ouvrage.

L'absence de réponse dans un délai de trois mois à compter de la demande de dérogation vaut acceptation de celle-ci.

Chapitre III : Autres règles applicables aux bâtiments

Section 1 : Règles générales

Article L113-1

Les règles générales relatives à l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments sont énoncées par le code de l'urbanisme.

Article L113-2

Toute construction de bâtiment élevée en bordure d'une voie publique respecte les dispositions d'alignement de l'article L. 112-5 du code de la voirie routière.

Toute construction en saillie empiétant sur la voie publique fait l'objet d'une permission de voirie. Une construction édifiée en infraction de cette disposition peut être démolie.

Toute construction sur une propriété riveraine du domaine public ferroviaire en bordure d'une voie de chemin de fer respecte les dispositions d'alignement de l'article L. 2231-3 du code des transports.

Article L113-3

Les dispositions relatives à tout sondage, ouvrage souterrain ou travail de fouille, réalisé à l'occasion d'une construction, à leur surveillance administrative ainsi qu'aux échantillons, documents et renseignements recueillis dans ces circonstances figurent aux articles L. 411-1, L. 412-1 et L. 413-1 du code minier.

Article L113-4

Toute mise au jour d'éléments du patrimoine archéologique, au sens de l'article L. 510-1 du code du patrimoine, faisant suite à des travaux ou un fait quelconque oblige l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire du bâtiment où ils ont été découverts à déclarer la découverte dans les conditions prévues par l'article L. 531-14 du code du patrimoine.

Article L113-5

Les constructions portant sur un mur mitoyen sont soumises aux dispositions de l'article 657 du code civil.

Les règles concernant les servitudes de vue figurent aux articles 675 à 677 du code civil.

Article L113-6

Les règles relatives à l'installation de dispositifs de réception ou de réémission propres à établir des conditions de réception satisfaisantes de la radiodiffusion et de la télévision lorsqu'une construction y apporte une gêne figurent à l'article 23 de la loi n° 74-696 du 7 août 1974 relative à la radiodiffusion et à la télévision.

Article L113-7

Les servitudes imposées aux constructions au bénéfice des établissements relevant du ministère de la défense ou présentant un intérêt pour la défense nationale figurent au titre premier du livre premier de la partie V du code de la défense.

Article L113-8

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, 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.

Section 2 : Réseaux

Article L113-9

Les bâtiments, locaux et installations soumis aux autorisations d'urbanisme des articles L. 421-1 à L. 421-4 du code de l'urbanisme ou à l'agrément de l'article L. 510-1 du même code ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires du cahier des charges, de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz ou de téléphone, que si leur construction ou leur transformation a été autorisée ou agréée en vertu des articles précités, conformément aux dispositions de l'article L. 111-12 de ce code.

Article L113-10

Les bâtiments neufs à usage d'habitation, pour la desserte de chacun de leurs logements, sont équipés de gaines techniques nécessaires :

1° A la distribution par tous réseaux de communications électroniques, des services gratuits en clair de télévision ;

2° A l'accueil des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation ou à usage professionnel doivent être pourvus d'infrastructures fixes de communications électroniques permettant l'accès au très haut débit et à potentiel de débit d'une fibre optique, permettant la sécurité et la confidentialité des communications, autorisant la desserte adaptée aux services et à leurs évolutions, de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par les réseaux de télécommunications électroniques. Le débit disponible doit être indépendant de la longueur de l'infrastructure, symétrique et dédié.

Les bâtiments d'habitation collectifs ou regroupant plusieurs locaux à usage professionnel et faisant l'objet de travaux soumis à permis de construire sont pourvus, aux frais des propriétaires, lorsque le coût des travaux d'installation ne paraît pas disproportionné par rapport au coût des travaux couverts par le permis de construire, des lignes de communications électroniques à très haut débit et à potentiel de débit d'une fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

Section 3 : Stationnement des véhicules électriques

Article L113-11

Pour l'application des articles L. 113-12 à L. 113-15, le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les caractéristiques minimales des dispositifs d'alimentation et de sécurité des installations de recharge de véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Article L113-12

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est pré-équipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc

de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont pré-équipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

Article L113-13

Les bâtiments non résidentiels comportant un parc de stationnement de plus de vingt emplacements disposent, au 1er janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Ces bâtiments disposent d'un point de charge par tranche de vingt emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation. Les travaux d'adaptation sont considérés comme importants si le montant des travaux nécessaires sur la partie située en amont du tableau général basse tension desservant les points de charge, y compris sur ce tableau, excède le coût total des travaux et équipements réalisés en aval de ce tableau en vue de l'installation des points de charge. Dans ce cas, le nombre de points de charge est limité de telle sorte que les travaux en amont du tableau général de basse tension, y compris sur ce tableau, n'excèdent pas le coût total des travaux situés en aval de ce tableau.

Il en est de même pour les bâtiments à usage mixte dont plus de vingt places de stationnement sont destinées à un usage non résidentiel.

Article L113-14

Les articles L. 113-12 et L. 113-13 ne sont pas applicables :

1° Lorsque, dans les cas de rénovation importante, le coût des installations de recharge et de raccordement représente plus de 7 % du coût total de cette rénovation ;

2° Aux parcs de stationnement dépendant de bâtiments possédés et occupés par des petites et moyennes entreprises telles que définies par la recommandation 2003/361/CE de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micros, petites et moyennes entreprises.

Article L113-15

Pour l'application du b du paragraphe 6 de l'article 8 de la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments, les catégories de bâtiments et les zones dans lesquelles tout ou partie des obligations prévues aux articles L. 113-12 et L. 113-13 ne sont pas applicables, sont définies pour les zones non interconnectées au réseau métropolitain continental mentionnées au IV de l'article L. 141-5 du code de l'énergie, par le volet annexé à la programmation pluriannuelle de l'énergie mentionnée au même IV.

Article L113-16

Le propriétaire d'un bâtiment doté de places de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge électrique pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individualisé des consommations, par un locataire ou occupant de bonne foi et aux frais de ce dernier.

Constitue notamment un motif sérieux et légitime au sens du premier alinéa la préexistence de telles installations ou la décision prise par le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires de réaliser de telles installations en vue d'assurer l'équipement nécessaire dans un délai raisonnable.

Afin de lui permettre de réaliser une étude et un devis pour les travaux mentionnés au même premier alinéa, le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndic permet l'accès aux locaux techniques de l'immeuble concernés au prestataire choisi par le locataire ou l'occupant de bonne foi.

Les indivisaires, les copropriétaires et les membres des sociétés de construction peuvent, lorsqu'ils sont occupants, se prévaloir du présent article et de l'article L. 113-17.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

Article L113-17

Avant la réalisation des travaux mentionnés à l'article L. 113-16 dans un immeuble collectif, une convention est conclue entre le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic et le prestataire choisi par le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire pour la réalisation des travaux.

Cette convention fixe les conditions d'accès et d'intervention du prestataire aux parties et équipements communs pour l'installation, la gestion et l'entretien des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables et desservant un ou plusieurs utilisateurs finals.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment le délai dans lequel la convention est conclue.

Section 4 : Infrastructures de stationnement des vélos

Article L113-18

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents

ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement.

Article L113-19

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;

3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions et les modalités d'application du présent article, notamment en fonction de la nature, de la catégorie et de la taille des bâtiments et des parcs de stationnement concernés, du type de travaux entrepris, ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments.

Article L113-20

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment les catégories de bâtiments soumis à cette obligation, le nombre minimal de places de stationnement qui font l'objet de l'installation selon la catégorie de bâtiments et les conditions de dérogation en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à l'environnement naturel du bâtiment.

Titre II : ENCADREMENT DE LA CONCEPTION, DE LA RÉALISATION, DE L'EXPLOITATION ET DES MUTATIONS DES BÂTIMENTS

Chapitre Ier : Structures de conseil et de recherche pour le secteur de la construction

Section 1 : Organismes publics

Article L121-1

Le Centre scientifique et technique du bâtiment est un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de l'autonomie financière et placé sous l'autorité de l'administration compétente. Cet établissement reçoit pour mission :

1° De procéder ou faire procéder à des recherches scientifiques et techniques directement liées à la préparation ou à la mise en œuvre des politiques publiques en matière de construction et d'habitat ;

2° D'apporter son concours aux services du ministère chargé de la construction et de l'habitation et aux services des autres ministères dans leurs activités de définition, mise en œuvre et évaluation des politiques publiques en matière de construction et d'habitat.

Le Centre scientifique et technique du bâtiment est titulaire des biens, droits et obligations de la

fondation à laquelle il succède.

Article L121-2

Le Centre scientifique et technique du bâtiment est responsable de la mise à jour du logiciel établissant l'ensemble des caractéristiques thermiques des constructions nouvelles. Le code de ce logiciel est accessible à toutes les personnes morales ou physiques qui en font une demande, dûment justifiée, auprès du centre scientifique et technique du bâtiment. La mise à disposition du code s'effectue à titre gracieux ou onéreux, selon l'utilisation du code prévue par le demandeur.

Article L121-3

Le président du conseil d'administration du Centre scientifique et technique du bâtiment est nommé en conseil des ministres pour un mandat de cinq ans, renouvelable une fois.

Le conseil d'administration du Centre scientifique et technique du bâtiment comprend un député et un sénateur, des représentants de l'Etat, des représentants élus des salariés, des représentants des collectivités territoriales et des personnalités qualifiées qui peuvent être choisies au sein des universités, des écoles et des centres de recherche nationaux.

Article L121-4

Le Centre scientifique et technique du bâtiment établit un rapport annuel d'activité, qu'il remet au Gouvernement et dépose sur les bureaux de l'Assemblée nationale et du Sénat, qui en saisissent l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques.

Article L121-5

Les conditions d'application de la présente section et notamment les tâches et règles d'organisation, de fonctionnement et de contrôle du centre scientifique et technique du bâtiment, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 2 : Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

Article L121-6

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique a pour mission de conseiller les pouvoirs publics dans la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques relatives à la construction et sur l'adaptation des règles relatives à la construction aux objectifs de développement durable ; il suit également l'évolution des prix des matériels et matériaux de construction et d'isolation.

Le conseil supérieur formule un avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires qui concernent le domaine de la construction. Cet avis est rendu public.

Le conseil supérieur peut être saisi par les présidents des commissions compétentes du Parlement et de l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques de toute question relative à la réglementation des bâtiments.

Article L121-7

Le conseil supérieur est composé de représentants des professionnels de la construction et de l'efficacité énergétique, d'un député et d'un sénateur, de représentants des collectivités territoriales, de représentants d'associations et de personnalités qualifiées.

Le président du conseil supérieur est nommé par arrêté du ministre chargé de la construction.

Chapitre II : Procédures administratives

Section 1 : Etudes préalables

Article L122-1

Afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables, les bâtiments font l'objet, avant leur

construction ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique, d'une étude de faisabilité technique et économique qui évalue les diverses solutions d'approvisionnement en énergie, sauf dans les cas où l'autorité compétente pour les services de distribution d'énergie impose l'utilisation d'un approvisionnement en énergie spécifique.

Un décret en Conseil d'Etat détermine pour cette étude :

1° Les catégories de bâtiments pour lesquelles elle doit être réalisée ;

2° Les solutions d'approvisionnement à étudier, notamment celles qui font appel aux énergies renouvelables, aux productions combinées de chaleur et d'énergie, aux systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent, aux pompes à chaleur performantes en termes d'efficacité énergétique ou aux chaudières à condensation gaz ;

3° Son contenu ;

4° Les modalités de sa réalisation.

Section 2 : Déclarations et autorisations

Article L122-2

Les autorisations nécessaires à la construction, à la rénovation et à la démolition de bâtiments sont mentionnées au chapitre Ier du titre II du livre IV du code de l'urbanisme.

Article L122-3

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative, qui vérifie leur conformité aux règles d'accessibilité prévues à l'article L. 161-1 et, lorsque l'effectif du public et la nature de l'établissement le justifient, leur conformité aux règles de sécurité contre l'incendie prévues aux articles L. 141-2 et L. 143-2.

La vérification de la conformité aux règles prévues à l'article L. 161-1 n'est pas exigée lorsque les travaux n'ont pas d'incidence sur l'accessibilité du cadre bâti. Il en va de même pour la vérification de la conformité aux règles prévues aux articles L. 141-2 et L. 143-2 lorsque les travaux n'ont pas d'incidence sur le niveau de sécurité contre l'incendie.

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de la même autorité administrative. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt de la demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire doit être obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque les travaux font perdre la qualité d'établissement recevant du public à la totalité de l'immeuble, sauf lorsque celui-ci est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Article L122-4

Les procédures administratives autres que celles mentionnées à l'article L. 122-3 relatives à la sécurité contre les risques d'incendie sont fixées au titre IV.

Article L122-5

L'ouverture d'un établissement recevant du public est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité administrative après contrôle du respect des dispositions de l'article L. 161-1 et, lorsque l'effectif du public et la nature de l'établissement le justifient, des articles L. 141-2 et L. 143-2.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

Article L122-6

L'autorité administrative peut décider la fermeture d'un établissement recevant du public qui ne

répond pas aux prescriptions de l'article L. 164-1.

Section 3 : Attestations

Article L122-7

Au moment du dépôt du dossier de demande de permis de construire, le maître d'ouvrage atteste de la réalisation de l'étude mentionnée à l'article L. 122-1 ainsi que de la prise en compte des exigences énergétiques et environnementales.

Article L122-8

Après achèvement des travaux de construction des bâtiments soumis à permis de construire et des travaux de rénovation de bâtiments existants soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation un document attestant que les règles de construction en matière de performance énergétique et environnementale ont été prises en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par lui-même. Cette attestation est établie, selon les catégories de bâtiments par :

1° Un contrôleur technique

2° Une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6 ;

3° Un organisme ayant certifié, au sens des articles L. 433-3 à L. 433-10 du code de la consommation, la performance énergétique du bâtiment et ayant signé une convention avec le ministre chargé de la construction ;

4° Un architecte.

Article L122-9

A l'achèvement des travaux de mise en accessibilité des bâtiments prévus aux articles L. 162-1, L. 163-1 et L. 164-1 et soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité. Cette attestation est établie par un contrôleur technique ou par une personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétence et d'indépendance.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux propriétaires construisant ou améliorant leur logement pour leur propre usage.

Article L122-10

A l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiments existants soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation acoustique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par lui-même.

Article L122-11

A l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité qui a délivré ce permis un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de prévention des risques sismiques et cycloniques prévues au chapitre II du titre III.

Article L122-12

Les conditions d'application de la présente section sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Chapitre III : Responsabilités et assurances

Article L123-1

Le régime de responsabilité des constructeurs d'ouvrage est défini aux articles 1792 à 1792-7 du code civil.

Article L123-2

En matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article 1792 du code civil, ne peut être retenue qu'en cas de dommages résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant.

Article L123-3

Les règles prévues par les articles L. 112-3, L. 122-1, L. 122-7, L. 126-1, L. 153-1, L. 171-1 et L. 172-1 ou pour leur application s'imposent aux personnes qui construisent ou font construire des bâtiments à usage d'habitation ainsi qu'aux architectes, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

Article L123-4

Les architectes, techniciens, entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution de constructions ayant donné lieu postérieurement au 30 décembre 1967 à une condamnation réprimant les infractions aux règles applicables en matière d'urbanisme et de construction ne sont plus admis, temporairement ou définitivement, à prêter leurs services à l'Etat, aux départements et aux communes, ainsi qu'aux établissements publics et organismes relevant de ces collectivités. L'exclusion temporaire ou définitive est prononcée après avis d'une commission, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L123-5

L'assurance obligatoire des travaux de bâtiment est régie par le titre IV du livre II du code des assurances.

Article L123-6

Le vendeur professionnel d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, devant être rénové, doit justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Article L123-7

Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Chapitre IV : Contrats et marchés

Article L124-1

L'obligation de faire appel à un architecte pour établir le projet architectural de travaux soumis à une autorisation de construire et les dérogations à cette obligation sont définies par les articles 3 et 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Article L124-2

Les prestations qui ont donné lieu à un commencement d'exécution des marchés privés mentionnés au 3° de l'article 1779 du code civil ouvrent droit à des acomptes. Sauf pour l'acompte à la commande, le montant d'un acompte ne peut excéder la valeur des prestations auxquelles il se rapporte. Les demandes d'acomptes sont émises à la fin du mois de la réalisation de la prestation.

Le délai de paiement convenu pour le règlement des acomptes mensuels et du solde des marchés privés mentionnés au premier alinéa du présent article ne peut dépasser le délai prévu au neuvième alinéa du I de l'article L. 441-6 du code de commerce. Ce délai ne s'applique pas à l'acompte à la commande, qui est payé selon les modalités prévues au marché.

Si le maître d'ouvrage recourt à un maître d'œuvre ou à tout autre prestataire dont l'intervention

conditionne le règlement des acomptes mensuels, le délai d'intervention du maître d'œuvre ou du prestataire est inclus dans le délai de paiement de ces acomptes mensuels. Le maître d'œuvre ou le prestataire habilité à recevoir les demandes de paiement est tenu de faire figurer dans l'état qu'il transmet au maître d'ouvrage en vue du règlement la date de réception ou de remise de la demande de paiement de l'entreprise.

En cas de dépassement du délai de paiement mentionné au deuxième alinéa du présent article, le titulaire du marché peut suspendre l'exécution des travaux ou des prestations après mise en demeure de son débiteur restée infructueuse à l'issue d'un délai de quinze jours.

Le présent article est applicable aux marchés privés conclus entre professionnels soumis au code de commerce et aux contrats de sous-traitance définis par la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance.

Article L124-3

Les marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance dont le montant n'excède pas 100 000 € hors taxes comportent, à peine de nullité, les mentions suivantes :

1° L'identité du maître d'ouvrage ainsi que celle des cotraitants devant exécuter les travaux ou prestations de service ;

2° La nature et le prix des travaux ou prestations de service devant être réalisés par chaque cotraitant de façon détaillée ;

3° La mention expresse de l'existence ou non de la solidarité juridique des cotraitants envers le maître d'ouvrage ;

4° Le nom et la mission du mandataire commun des cotraitants. Cette mission, qui consiste notamment à transmettre des informations et documents ainsi qu'à coordonner les cotraitants sur le chantier, ne peut être étendue à des missions de conception et de direction de chantier assimilables à une activité de maîtrise d'œuvre.

Article L124-4

Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire aux exigences prévues par le chapitre IV du titre V relèvent de la garantie de parfait achèvement mentionnée à l'article 1792-6 du code civil.

Le vendeur ou le maître d'ouvrage est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.

Chapitre V : Contrôle technique

Article L125-1

Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages.

Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage et donne son avis à ce dernier sur les problèmes d'ordre technique, dans le cadre du contrat qui le lie à celui-ci. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes.

Article L125-2

Le contrôleur technique est soumis, dans les limites de la mission à lui confiée par le maître d'ouvrage, à la présomption de responsabilité édictée par les articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du code civil, qui se prescrit dans les conditions prévues à l'article 1792-4-1 du même code.

Le contrôleur technique n'est tenu vis-à-vis des constructeurs à supporter la réparation de dommages qu'à concurrence de la part de responsabilité susceptible d'être mise à sa charge dans les limites des missions définies par le contrat le liant au maître d'ouvrage.

Article L125-3

L'activité de contrôle technique est soumise à agrément. Elle est incompatible avec l'exercice de toute activité de conception, d'exécution ou d'expertise d'un ouvrage. La décision d'agrément tient compte des qualifications professionnelles et de la moralité professionnelle.

Article L125-4

Par dérogation à l'article L. 125-3, un ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen légalement établi dans un de ces Etats pour y exercer cette activité peut, après vérification de ses qualifications professionnelles, exercer en France une activité de contrôle technique à titre temporaire ou occasionnel. Si, dans l'Etat où il est légalement établi, ni l'activité de contrôle technique ni la formation y conduisant ne sont réglementées, il doit avoir exercé cette activité pendant au moins une année ou pendant une durée totale équivalente à temps partiel, dans un ou plusieurs Etats membres, au cours des dix années qui précèdent la prestation.

L'autorité administrative accorde un accès partiel au cas par cas à l'activité de contrôle technique lorsque toutes les conditions suivantes sont remplies :

1° Le professionnel est pleinement qualifié pour exercer dans l'Etat membre d'origine l'activité professionnelle pour laquelle un accès partiel est sollicité dans l'Etat membre d'accueil ;

2° Les différences entre l'activité professionnelle légalement exercée dans l'Etat membre d'origine et la profession réglementée dans l'Etat membre d'accueil sont si importantes que l'application de mesures de compensation reviendrait à imposer au demandeur de suivre le programme complet d'enseignement et de formation requis dans l'Etat membre d'accueil pour avoir pleinement accès à la profession réglementée dans l'Etat membre d'accueil ;

3° L'activité professionnelle est objectivement distincte de la ou des activités relevant de la profession réglementée, dans la mesure où elle peut être exercée de manière autonome dans l'Etat d'origine.

L'accès partiel peut être refusé pour des raisons impérieuses d'intérêt général, si ce refus est propre à garantir la réalisation de l'objectif poursuivi et si ce refus est proportionné à la protection de cet intérêt.

Lorsqu'il effectue pour la première fois une prestation en France, le ressortissant mentionné au premier alinéa doit en informer au préalable l'autorité administrative par une déclaration permettant d'apporter la preuve de ses qualifications professionnelles.

Article L125-5

Le contrôle technique peut être rendu obligatoire pour certaines constructions qui, en raison de leur nature, de leur importance ou de leur localisation dans des zones d'exposition à des risques naturels ou technologiques, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public. Il porte alors également sur le respect des règles relatives à l'accessibilité.

Article L125-6

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre.

Chapitre VI : Exploitation des bâtiments

Section 1 : Obligations d'entretien

Article L126-1

Les principales mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité et de qualité sanitaire tout au long de leur cycle de vie des bâtiments ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat, sous réserve qu'il n'en soit disposé autrement.

Article L126-2

Les façades des bâtiments doivent être constamment tenues en bon état de propreté à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par décision de l'autorité administrative, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux.

Les travaux nécessaires sont effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.

Article L126-3

Si, dans les six mois de l'injonction qui lui est faite en application de l'article L. 126-2, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire. Cet arrêté est notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine et qui ne peut excéder un an. Si le bâtiment est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La procédure prévue au précédent alinéa est également applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l'injonction, n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit. L'arrêté municipal est de même notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à terminer les travaux dans le délai qu'il détermine.

Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation délivrée en application des dispositions qui précèdent, le maire peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire. Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière d'impôts directs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs.

Article L126-4

Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Article L126-5

Dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Article L126-6

I. - Dans les secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Les propriétaires justifient du respect de cette obligation dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Si l'immeuble est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification de l'injonction aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

II. - En cas de carence d'un propriétaire et après mise en demeure demeurée infructueuse à l'expiration d'un délai fixé par le maire, ce dernier peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, faire procéder d'office et aux frais du propriétaire à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires. Si l'immeuble est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susmentionnée, la notification de la mise en demeure aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière de contributions directes.

III. - En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans les zones définies au premier alinéa de l'article L. 131-3, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Section 2 : Entretien des équipements

Article L126-7

Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un bâtiment collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

L'arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux tels qu'ils figurent au fichier immobilier. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société civile dont les parts donnent droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, la notification est faite au gérant tel qu'il figure au registre du commerce où la société est immatriculée. Lorsque les mesures prescrites ne portent que sur les parties communes d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au syndicat des copropriétaires.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 126-9.

Article L126-8

L'arrêté du maire mentionné à l'article L. 126-7 est pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution.

Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, sur décision motivée du maire, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.

L'arrêté mentionné à l'article L. 126-7 précise que, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au présent article.

A l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits par cet arrêté n'ont pas été réalisés, le propriétaire défaillant est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.

Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

L'astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

L'astreinte est recouvrée dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'Etat dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'Etat. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 126-7 du présent code. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants sont applicables.

Lorsque l'arrêté concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

Article L126-9

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire, après en avoir informé les personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 126-7, selon les modalités prévues à cet article, demande à la juridiction administrative de désigner un expert chargé d'examiner l'état des équipements communs dans un délai de vingt-quatre heures suivant sa désignation et de proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il la constate.

Si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble.

Lorsque l'évacuation a été ordonnée par le maire, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement provisoire des occupants, dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et L. 521-3-1. L'article L. 521-3-2 est applicable.

Dans le cas où ces mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai imparti par l'arrêté, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais des propriétaires et des titulaires de droits réels immobiliers concernés.

Si les mesures exécutées n'ont pas permis de mettre fin aux risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de rétablir leurs conditions d'habitation, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 126-8.

Article L126-10

Lorsque la commune se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Les frais de toute nature, résultant de l'exécution d'office ou de la substitution d'office aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, sont avancés par la commune et recouvrés comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants

Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'Etat ou, par subrogation de celui-ci dans ses droits et obligations, d'une personne publique s'y substituant.

Article L126-11

Les modalités d'application de la présente section sont fixées par décret en Conseil d'Etat, notamment la liste des équipements communs mentionnés à l'article L. 126-7.

Section 3 : Obligations d'accès

Article L126-12

Pour l'application de l'article L. 5-10 du code des postes et des communications électroniques, les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic permettent au prestataire du service universel postal et aux opérateurs titulaires de l'autorisation prévue à l'article L. 3 du même code d'accéder, selon des modalités identiques, aux boîtes aux lettres particulières.

Article L126-13

Les porteurs et les vendeurs colporteurs de presse inscrits auprès du Conseil supérieur des messageries de presse, agissant pour le compte d'une entreprise de presse ou d'une société de portage de presse, titulaire de l'autorisation prévue à l'article L. 3 du code des postes et des communications électroniques, ont accès aux boîtes aux lettres particulières selon les mêmes modalités que les agents chargés de la distribution au domicile agissant pour le compte des opérateurs mentionnés à l'article L. 126-12.

Article L126-14

Le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic permet aux huissiers de justice d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions de signification ou d'exécution, aux parties communes des immeubles d'habitation.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L126-15

Pour l'application des articles L. 322-8 et L. 432-8 du code de l'énergie, les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic permettent aux opérateurs des distributeurs de gaz naturel et d'électricité et aux opérateurs des sociétés agissant pour leur compte d'accéder aux ouvrages relatifs à la distribution de gaz naturel et d'électricité.

Section 4 : Divisions de bâtiments existants

Article L126-16

La division par lots, en propriété ou en jouissance, d'une résidence, d'un appartement ou de tout bâtiment à usage d'habitation confère à celui-ci la qualification de bâtiment d'habitation collectif au sens des articles L. 126-7 à L. 126-10.

Article L126-17

Sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations :

1° Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV mentionnée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;

2° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux ;

3° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code.

La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis mentionnés au 1°, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

Article L126-18

Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le conseil municipal dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer. La délibération motivée tient compte du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, lorsqu'il est exécutoire, du programme local de l'habitat. Si la commune intéressée n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la délimitation est prise après avis du représentant de l'Etat dans le département. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire refuse l'autorisation lorsque la division contrevient à l'article L. 126-17.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division, après accord, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat lorsque la délibération mentionnée au premier alinéa a été prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article L126-19

Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, par le conseil municipal dans des zones délimitées en application de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou, à défaut, le maire peut refuser l'autorisation mentionnée au premier alinéa lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le plan local d'urbanisme en application du même article.

Article L126-20

Les demandes d'autorisation prévues aux articles L. 126-18 et L. 126-19 sont adressées au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, le cas échéant, au maire de la commune, dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé du logement.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut le maire, notifie sa décision dans les quinze jours de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai vaut autorisation.

Le défaut d'autorisation de division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire qui occupe de bonne foi un local à usage d'habitation né d'une division.

Les sanctions applicables en cas de défaut d'autorisation sont définies à l'article L. 183-14.

Article L126-21

Est interdite toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Article L126-22

Les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies aux articles L. 126-17 et L. 126-21 encourent les peines prévues par l'article L. 183-15.

Section 5 : Informations et diagnostics obligatoires

Article L126-23

Lors de la vente ou de la location de tout ou partie d'un bâtiment, de la démolition ou de la rénovation lourde d'un bâtiment, des informations ou diagnostics techniques sont fournis, selon les cas et sans préjudice de ceux qui peuvent être exigés pour des bâtiments dont les enjeux sont particuliers, dans les conditions prévues par :

1° L'article L. 126-24 en ce qui concerne la présence des termites ;

2° L'article L. 126-25 en ce qui concerne la présence de mэрule ;

3° Les articles L. 126-31 à L. 126-33 en ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments ;

4° L'article L. 126-34 en ce qui concerne la gestion des déchets générés ;

5° L'article L. 134-7 en ce qui concerne l'état de l'installation intérieure d'électricité ;

6° L'article L. 134-9 en ce qui concerne l'état de l'installation intérieure de gaz ;

7° Les articles L. 125-5 à L. 125-7 du code de l'environnement en ce qui concerne l'état des risques naturels et technologiques et les secteurs d'information sur les sols ;

8° L'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique en ce qui concerne les installations d'assainissement non collectif ;

9° Les articles L. 1334-5 à 1334-12 du code de la santé publique en ce qui concerne les risques d'exposition au plomb ;

10° L'article L. 1334-13 du code de la santé publique, l'article L. 4412-2 du code du travail et l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 en ce qui concerne la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Article L126-24

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L126-25

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du deuxième alinéa de l'article L. 131-3, une information sur la présence d'un risque de mэрule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4.

Article L126-26

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6.
Sa durée de validité est fixée par voie réglementaire.

Article L126-27

Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître d'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 126-26, qui indique les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, estimées suivant une méthode de calcul adaptée aux bâtiments neufs et tenant compte des différents usages des énergies. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.

Article L126-28

En cas de vente de tout ou partie d'un bâtiment, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.

Dans le cas des logements qui ont une consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an, le diagnostic de performance énergétique mentionné au premier alinéa du présent article comprend également un audit énergétique.

L'audit énergétique présente notamment des propositions de travaux dont l'une au moins permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du bâtiment et une autre au moins permet d'atteindre un niveau de consommation en énergie primaire inférieur à 331 kilowattheures par mètre carré et par an. Il mentionne à titre indicatif l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et mentionne l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Le contenu de l'audit énergétique est défini par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article L126-29

En cas de location de tout ou partie d'un bâtiment, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 126-26 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion,

à l'exception des contrats de bail rural et des contrats de location saisonnière.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

Dans le cas des logements qui ont une consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an, le diagnostic de performance énergétique mentionné au premier alinéa du présent article comprend également un audit énergétique.

L'audit énergétique présente notamment des propositions de travaux dont l'une au moins permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du bâtiment et une autre au moins permet d'atteindre un niveau de consommation en énergie primaire inférieur à 331 kilowattheures par mètre carré et par an. Il mentionne à titre indicatif l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et mentionne l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Le contenu de l'audit énergétique est défini par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article L126-30

Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L. 126-26 en cours de validité.

Article L126-31

Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

Les bâtiments d'habitation collectifs en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, sont exemptés de la disposition du premier alinéa. Ils font l'objet d'un audit énergétique.

Article L126-32

Les personnes qui établissent les diagnostics de performance énergétique les transmettent à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. Ces informations sont transmises à des fins d'information, de contrôle, d'études statistiques, d'évaluation, d'amélioration méthodologique, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques touchant à la construction, aux bâtiments, aux logements, aux consommations énergétiques et aux performances environnementales. Ces données sont mises à disposition des collectivités territoriales et de l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre de l'exercice de ses missions. Les modalités de transmission et de mise à disposition de ces informations sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Ces informations ne peuvent pas être utilisées à des fins commerciales.

Article L126-33

En cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique et, pour les biens immobiliers à usage d'habitation et à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique sont mentionnés dans les annonces relatives à la vente ou à la location, y compris celles diffusées sur une plateforme numérique, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Tout manquement par un professionnel à l'obligation d'information mentionnée au présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

Article L126-34

Dans le cas d'une démolition ou d'une rénovation lourde, et selon la quantité et la nature des déchets susceptibles d'être produits, un diagnostic relatif à la gestion des déchets générés est

réalisé.

Article L126-35

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application des articles L. 126-26 à L. 126-34, notamment le contenu et les modalités de réalisation de l'audit mentionné à l'article L. 126-31 et les catégories de bâtiments devant faire l'objet du diagnostic mentionné à l'article L. 126-34, ainsi que son contenu et ses modalités de réalisation.

Section 6 : Pouvoirs de l'autorité administrative

Article L126-36

Le maire exerce les compétences mentionnées aux articles L. 126-7 à L. 126-10 et à l'article L. 142-3 au nom de l'Etat. En cas de carence du maire, le représentant de l'Etat ou, à Paris, le préfet de police peut se substituer à lui dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales.

Article L126-37

Le préfet, le maire de la commune d'implantation des bâtiments et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement peuvent demander communication des études et diagnostics mentionnés aux articles L. 122-1, L. 122-7 et L. 126-34. Ces études et diagnostics doivent être communiqués dans le mois qui suit la demande. Leur refus de communication est passible des poursuites et sanctions prévues par les articles L. 183-1 à L. 183-11.

Article L126-38

Les modalités d'application de la présente section sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Titre III : RÈGLES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

Chapitre Ier : Stabilité et solidité

Article L131-1

Tout bâtiment est implanté, conçu et dimensionné de sorte qu'il résiste durablement dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l'effet combiné de son propre poids, des charges climatiques extrêmes et des surcharges d'exploitation correspondant à son usage normal. Il en est de même pour les structures provisoires et démontables pour toute la durée de leur utilisation.

Article L131-2

Les bâtiments sont conçus et construits de façon à assurer la résistance de leur structure à l'action des termites et d'autres insectes à larves xylophages présents localement. Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L131-3

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Chapitre II : Prévention des risques naturels

Section 1 : Règles des plans de prévention des risques naturels prévisibles

Article L132-1

Les bâtiments respectent les règles de construction fixées par un plan de prévention des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones, selon les modalités définies par l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Section 2 : Risques sismiques

Article L132-2

Les bâtiments exposés à un risque sismique prévisible préservent la sécurité des personnes présentes dans les bâtiments et permettent leur évacuation en toute sécurité. Ils préservent également la sécurité des personnes situées dans leur proximité.

La conception et la construction des bâtiments limitent les dommages qu'ils encourent en cas de séisme.

Section 3 : Risques cycloniques

Article L132-3

Les bâtiments exposés à un risque de cyclone prévisible préservent la sécurité des personnes présentes dans les bâtiments.

La conception et la construction des bâtiments limitent les dommages qu'ils encourent en cas d'épisode cyclonique.

Section 4 : Risques liés aux sols argileux

Article L132-4

La présente section s'applique dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs.

Article L132-5

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article.

Article L132-6

Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les

mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Article L132-7

Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Article L132-8

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, lorsque l'étude géotechnique mentionnée à l'article L. 132-6 a été réalisée, les dispositions prévues pour l'étude géotechnique préalable par le deuxième alinéa de l'article L. 132-5 sont applicables.

En cas de vente de l'ouvrage, les études préalables prévues par les articles L. 132-6 et L. 132-7 sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ; en cas de vente publique, elles sont annexées au cahier des charges. Il en va de même, le cas échéant, de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 132-5.

Article L132-9

Sont notamment définis par décret en Conseil d'Etat :

1° Les modalités de définition des zones mentionnées à l'article L. 132-4 ;

2° Le contenu et la durée de validité des études géotechniques mentionnées aux articles L. 132-5, L. 132-6 et L. 132-7 ;

3° Les contrats entrant dans le champ d'application des mêmes articles L. 132-6 et L. 132-7 qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions de ces articles ;

4° Les techniques particulières mentionnées au 2° de l'article L. 132-7.

Chapitre III : Prévention des risques technologiques et miniers

Section 1 : Règles des plans de prévention des risques technologiques

Article L133-1

Les bâtiments situés dans une zone de maîtrise de l'urbanisation future ou une zone dite de prescription relatives à l'urbanisation existante délimitée par un plan de prévention des risques technologiques prévu par l'article L. 515-15 du code de l'environnement respectent les règles de prévention des effets des accidents technologiques édictées par ce plan pour la zone en application respectivement de l'article L. 515-16-1 et de l'article L. 515-16-2 du même code.

Section 2 : Règles des plans de prévention des risques miniers

Article L133-2

Les bâtiments respectent les règles de prévention des effets des aléas miniers édictées par les plans de prévention des risques miniers prévus par l'article L. 174-5 du code minier.

Chapitre IV : Sécurité d'usage des bâtiments

Section 1 : Sécurité des ascenseurs

Article L134-1

Les dispositions de la présente section sont applicables aux ascenseurs et à leurs composants de sécurité destinés à desservir de manière permanente les bâtiments.

N'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de la présente section les installations à câbles, y compris les funiculaires pour le transport public ou non des personnes, les ascenseurs spécialement conçus et construits à des fins militaires ou de maintien de l'ordre, les ascenseurs équipant les puits de mine, les élévateurs de machinerie de théâtre, les ascenseurs installés dans des moyens de transport, les ascenseurs liés à une machine et exclusivement destinés à l'accès au poste de travail de celle-ci et les ascenseurs de chantier ainsi que les appareils de levage dont la vitesse nominale est inférieure ou égale à 0,15 mètre par seconde.

Article L134-2

Les ascenseurs mis sur le marché avant le 27 août 2000 sont équipés de dispositifs de sécurité conformes aux règles prises en application des 1° et 2° de l'article L. 134-5.

Les ascenseurs mis sur le marché après le 26 août 2000 sont équipés de dispositifs de sécurité conformes aux règles prises en application des 1° et 3° de l'article L. 134-5 et sont accompagnés d'une déclaration « UE » ou « CE » de conformité aux exigences essentielles en matière de sécurité et de santé.

Les composants de sécurité pour ascenseurs ne peuvent être importés, détenus en vue de la vente ou de la distribution à titre gratuit, mis en vente, vendus ou distribués à titre gratuit, ni mis à disposition sur le marché que s'ils sont accompagnés d'une déclaration « UE » ou « CE » de conformité aux exigences essentielles en matière de sécurité et de santé.

Le responsable de la première mise sur le marché d'un ascenseur ou d'un composant de sécurité pour ascenseurs est tenu de vérifier que cet ascenseur ou ce composant est conforme aux prescriptions en vigueur. A la demande du ministre chargé de la construction, il est tenu de justifier les vérifications et contrôles effectués.

Les opérateurs économiques et les organismes chargés d'effectuer le contrôle de la conformité sont tenus d'informer le ministre chargé de la construction concernant la conformité et les risques associés à un ascenseur ou un composant de sécurité pour ascenseurs.

Le suivi de la mise sur le marché des ascenseurs et des composants de sécurité pour ascenseurs est assuré par le ministre chargé de la construction.

Article L134-3

Les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en état de bon fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes.

Cette obligation incombe au propriétaire de l'ascenseur. Celui-ci confie ou délègue l'entretien de l'ascenseur à un prestataire de services dans le cadre d'un contrat écrit. Toutefois, s'il dispose des capacités techniques nécessaires, il peut y pourvoir par ses propres moyens.

Article L134-4

Les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.

Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine. Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise.

Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble peut obtenir, à ses frais, du propriétaire de l'ascenseur, communication du rapport du contrôle technique ou de ses conclusions.

Le rapport du contrôle technique est un document auquel s'appliquent, dans les établissements

mentionnés aux articles L. 4111-1 à L. 4111-3 du code du travail, les dispositions des articles L. 4711-1 à L. 4711-5 du même code.

Article L134-5

Sont définis par décret en Conseil d'Etat :

1° Pour l'ensemble des ascenseurs :

- a) Les dispositions minimales à prendre pour assurer l'entretien de l'ascenseur ainsi que les modalités de leur exécution et de justification de leur mise en œuvre ;
- b) La nature et le contenu des clauses devant obligatoirement figurer dans les contrats d'entretien, ainsi que les obligations des parties au début et au terme du contrat ;
- c) Les conditions dans lesquelles le propriétaire de l'ascenseur peut pourvoir par ses propres moyens à l'obligation d'entretien ;

2° Pour les ascenseurs mis sur le marché avant le 27 août 2000 :

- a) Les exigences de sécurité à respecter ;
- b) La liste des dispositifs de sécurité à installer ou les mesures équivalentes, en fonction notamment des risques liés à l'installation de l'ascenseur, à son mode d'utilisation et à son environnement ;
- c) Les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'installer des dispositifs de sécurité, afin de tenir compte de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique ;

3° Pour les ascenseurs mis sur le marché après le 26 août 2000 :

- a) Les exigences essentielles en matière de sécurité et de santé à respecter pour la mise sur le marché des ascenseurs et des composants de sécurité pour ascenseurs ;
- b) Les instructions accompagnant les ascenseurs et composants de sécurité pour ascenseurs ;

4° Les procédures d'évaluation de la conformité aux exigences essentielles en matière de sécurité et de santé ainsi que la procédure de notification des organismes chargés d'effectuer le contrôle de la conformité et les obligations de ces organismes ;

5° Le contenu du contrôle technique, notamment la liste des dispositifs et exigences de sécurité sur lesquels il porte, sa périodicité et les modalités d'information auxquelles il donne lieu ainsi que les critères de qualification ou de compétence auxquels la personne en charge du contrôle technique doit satisfaire.

Section 2 : Sécurité des installations électriques

Article L134-6

L'installation électrique est constituée des matériels électriques fixes prévus pour être sous tension ou pour véhiculer un courant électrique.

L'installation électrique :

1° Est conçue et réalisée, en intégrant la sécurité des personnes, de façon à prévenir les risques de chocs électriques par contact direct ou indirect, les risques de brûlure, d'incendie ou d'explosion de source électrique ;

2° Assure le bon fonctionnement et la continuité de service, en toute sécurité ;

3° Est compatible avec les caractéristiques électriques du réseau de distribution d'électricité si elle est susceptible d'y être raccordée.

Article L134-7

Lorsque l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis plus de quinze ans, une évaluation de son état est produite afin d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes:

1° En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 ;

2° En cas de location d'un logement, dans les conditions fixées par l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Les modalités d'application du 1° sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 3 : Sécurité des installations de gaz

Article L134-8

Les canalisations, appareils et matériels concourant à l'utilisation des gaz combustibles installés, mis en service et utilisés dans un bâtiment sont conformes aux exigences essentielles de sécurité définies en application de l'article L. 557-4 du code de l'environnement, et compatibles avec les exigences fonctionnelles du bâtiment, notamment celles relatives à la sécurité contre les risques d'incendie, la ventilation et l'aération des locaux.

Article L134-9

Lorsque l'installation intérieure de gaz en fonctionnement a été réalisée depuis plus de quinze ans, une évaluation de son état destinée à évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes est produite :

1° En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 ;

2° En cas de location d'un logement, dans les conditions fixées par l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Les modalités d'application du 1° sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 4 : Sécurité des piscines

Article L134-10

Les piscines enterrées non closes privatives, neuves ou existantes, à usage individuel ou à usage collectif sont pourvues d'un dispositif de sécurité efficace visant à prévenir le risque de noyade.

Les exigences fonctionnelles du dispositif de protection et la façon dont le maître d'ouvrage est informé par le constructeur ou l'installateur des caractéristiques techniques et des conditions d'utilisation du dispositif retenu sont fixées par voie réglementaire.

Section 5 : Sécurité des portes de garage

Article L134-11

Les portes et portails automatiques et semi-automatiques de garage sont conçus, installés et maintenus en bon état de fonctionnement de façon à éviter toute mise en danger des personnes dans le cadre d'une utilisation normale.

Les modalités d'application du présent article, notamment les règles de sécurité, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect de ces règles, ainsi que les modalités pratiques de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 6 : Prévention des risques de chute de hauteur

Article L134-12

Les bâtiments sont conçus et construits de manière à éviter les chutes accidentelles de hauteur des personnes, dans le cadre d'un usage normal.

Il en va de même pour les structures provisoires et démontables pendant toute la durée de leur utilisation.

Section 7 : Prévention des risques professionnels

Article L134-13

Les bâtiments à usage professionnel sont conçus, construits et équipés conformément aux règles visant à assurer la santé et la sécurité des travailleurs chargés de leur entretien.
Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Titre IV : SÉCURITÉ DES PERSONNES CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE

Chapitre Ier : Objectifs généraux de sécurité contre les risques d'incendie

Article L141-1

Les bâtiments sont implantés, conçus, construits, exploités et entretenus dans l'objectif d'assurer la sécurité des personnes :

- 1° En contribuant à éviter l'éclosion d'un incendie ;
- 2° En cas d'incendie, en permettant de limiter son développement, sa propagation, ses effets sur les personnes et en facilitant l'intervention des secours.

Article L141-2

Des règles de sécurité sont définies par décret en Conseil d'Etat pour respecter l'objectif général fixé par l'article L. 141-1 lors de la construction, l'aménagement, la modification ou le changement d'usage :

- 1° Des bâtiments à usage d'habitation ;
- 2° Des bâtiments à usage professionnel ;
- 3° Des établissements recevant du public.

Des règles spécifiques sont définies pour les immeubles de moyenne hauteur et les immeubles de grande hauteur quel que soit leur usage.

Article L141-3

La justification du respect de l'objectif général énoncé par l'article L. 141-1 relatif à la sécurité des personnes dans les bâtiments à construire, à modifier ou à aménager est apportée, lorsqu'il est recouru à une solution d'effet équivalent au sens de l'article L. 112-6, par des études d'ingénierie de sécurité incendie qui établissent que les exigences fonctionnelles définies par voie réglementaire sont satisfaites.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L141-4

Les mesures d'entretien des bâtiments, notamment celles relatives à l'utilisation d'une solution d'effet équivalent, les aménagements qui y sont effectués et les modifications qui leur sont apportées, lorsqu'ils affectent le niveau de sécurité contre les risques d'incendie, sont consignés et disponibles durant toute la vie de l'ouvrage.

Chapitre II : Bâtiments d'habitation

Article L142-1

Lors de la survenue d'un incendie dans un logement ou une unité de vie, y compris celui ou celle situé dans un immeuble de moyenne hauteur ou un immeuble de grande hauteur, les occupants doivent pouvoir être alertés automatiquement par un dispositif de détection de fumée dès le début de l'incendie.

Article L142-2

Dans les parties communes des bâtiments à usage d'habitation, les propriétaires mettent en œuvre des mesures de sécurité pour prévenir le risque d'incendie et éviter la propagation du feu des locaux à risques vers les circulations et les dégagements.

Article L142-3

Lorsque des matières explosives ou inflammables sont entreposées dans un local attenant ou compris dans un bâtiment d'habitation collectif, soit en infraction avec les règles de sécurité qui lui sont applicables, soit dans des conditions de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, le maire peut, par arrêté motivé, mettre en demeure la personne responsable de la gestion ou de la jouissance du local de prendre toutes les mesures nécessaires pour se conformer aux règles de sécurité applicables ou pour mettre fin au danger dans un délai qu'il fixe. Faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire y procède d'office aux frais de celle-ci. Il peut, si nécessaire, interdire l'accès du local jusqu'à la réalisation des mesures.

Le fait de ne pas se conformer à l'arrêté pris en application du premier alinéa est puni de 3 750 € d'amende.

Article L142-4

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre. Il précise notamment les personnes auxquelles incombent les obligations d'installation et d'entretien du dispositif de détection de fumée, les caractéristiques techniques de celui-ci et les conditions de son installation, de son entretien et de son fonctionnement.

Chapitre III : Etablissements recevant du public

Article L143-1

Les travaux qui conduisent à la création, à l'aménagement, ou à la modification d'un établissement recevant du public sont soumis aux dispositions de l'article L. 122-3.

Article L143-2

Des mesures complémentaires de sauvegarde et de sécurité et des moyens d'évacuation et de défense contre l'incendie peuvent être imposés par décret aux propriétaires, aux constructeurs et aux exploitants de bâtiments et établissements ouverts au public. Ces mesures complémentaires doivent prendre en compte l'accessibilité.

Article L143-3

I. - Sans préjudice de l'exercice par les autorités de police de leurs pouvoirs généraux et dans le cadre de leurs compétences respectives, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peuvent par arrêté, pris après avis de la commission de sécurité compétente, ordonner la fermeture des établissements recevant du public en infraction avec les règles de sécurité propres à ce type d'établissement, jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité.

L'arrêté de fermeture est pris après mise en demeure restée sans effet de l'exploitant ou du propriétaire de se conformer aux aménagements et travaux prescrits ou de fermer son établissement dans le délai imparti.

II. – L'arrêté de fermeture mentionné au I peut prévoir que l'exploitant ou le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard en cas de non-exécution de la décision ordonnant la fermeture de l'établissement dans un délai fixé par l'arrêté de fermeture.

Lorsque l'arrêté de fermeture concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

III. – L'astreinte mentionnée au II est prononcée par arrêté.

Son montant ne peut excéder 500 € par jour de retard. Il est modulé en tenant compte de la nature de l'infraction aux règles de sécurité et des conséquences, pour la sécurité du public, de la non-exécution de l'arrêté ordonnant la fermeture de l'établissement.

L'astreinte court à compter du lendemain de la date de fermeture fixée par l'arrêté mentionné au I et jusqu'à la fermeture effective de l'établissement ou jusqu'à l'exécution complète des travaux de

mise en conformité requis. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu. L'autorité administrative peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. Le montant total des sommes recouvrées ne peut pas être supérieur au montant de l'amende prévue au V. Lorsque l'astreinte est prononcée par le maire, elle est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté. A défaut, elle est recouvrée par l'Etat.

IV. – Le prononcé de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à la possibilité pour l'autorité administrative de faire procéder d'office, à défaut d'exécution spontanée et après mise en demeure du propriétaire ou de l'exploitant demeurée infructueuse, à la fermeture de l'établissement lorsque l'arrêté ordonnant cette fermeture n'a pas été exécuté dans les conditions qu'il a prévues. L'astreinte prend alors fin à la date de fermeture effective. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu au paiement des frais engagés par l'autorité administrative pour la fermeture de l'établissement, auxquels s'ajoute, le cas échéant, le montant de l'astreinte.

V. – Le fait pour le propriétaire ou l'exploitant, malgré une mise en demeure du maire ou du représentant de l'Etat dans le département d'avoir à se conformer à l'arrêté pris en application du I, de ne pas procéder à la fermeture de l'établissement est puni de 10 000 € d'amende.

VI. – Les pouvoirs dévolus au maire ou au représentant de l'Etat dans le département par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police.

Chapitre IV : Bâtiments à usage professionnel

Le présent chapitre ne comprend pas de disposition législative.

Chapitre V : Immeubles de moyenne hauteur

Article L145-1

Les travaux qui conduisent à la création, à l'aménagement, à la modification ou au changement de destination d'un immeuble de moyenne hauteur ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité, qui vérifie leur conformité aux règles prévues par l'article L. 141-2.

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Lorsque ces travaux n'ont pas d'incidence sur le niveau de sécurité contre l'incendie de l'immeuble, l'autorisation n'est pas exigée.

Chapitre VI : Immeubles de grande hauteur

Article L146-1

Les travaux qui conduisent à la création, à l'aménagement, à la modification ou au changement de destination d'un immeuble de grande hauteur ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité, qui vérifie leur conformité aux règles prévues par l'article L. 141-2.

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Lorsque ces travaux n'ont pas d'incidence sur le niveau de sécurité contre l'incendie de l'immeuble, l'autorisation n'est pas exigée.

Titre V : QUALITÉ SANITAIRE

Chapitre Ier : Objectifs généraux de qualité sanitaire des bâtiments

Article L151-1

Les bâtiments sont conçus, construits, équipés et aménagés ou rénovés de manière à ne pas porter atteinte à la santé des personnes qui y sont présentes dans des conditions normales d'occupation et d'usage de ces bâtiments et, le cas échéant, compte tenu de l'environnement dans lequel ils se situent.

Article L151-2

Les règles de construction relatives à la qualité sanitaire des bâtiments prises en application des dispositions du présent titre sont définies de façon cohérente avec les règles générales d'hygiène et les autres mesures propres à préserver la santé de l'homme mentionnées à l'article L. 1311-1 du code de la santé publique. Elles se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements départementaux et communaux pris, en vue d'assurer la protection de la santé publique, en application des articles L. 1311-2 et L. 1311-3 du même code.

Chapitre II : Réseaux d'eau

Article L152-1

Tout logement est pourvu d'une alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation continue des eaux usées domestiques.

Article L152-2

Le réseau d'eau d'un bâtiment d'habitation n'altère pas la qualité de l'eau qu'il distribue.

Article L152-3

Toute nouvelle construction de bâtiment à usage principal d'habitation comporte une installation permettant de déterminer la quantité d'eau froide fournie à chaque local occupé à titre privatif ou à chaque partie privative d'un lot de copropriété ainsi qu'aux parties communes, le cas échéant.

Les logements-foyers ne sont pas soumis aux dispositions du précédent alinéa.

Un décret précise les conditions d'application du présent article.

Chapitre III : Qualité d'air intérieur

Article L153-1

Les bâtiments sont conçus, construits et entretenus en préservant la qualité de l'air intérieur.

Article L153-2

Les bâtiments bénéficient, dans des conditions normales d'occupation et d'usage et, le cas échéant, compte tenu de l'environnement dans lequel ils se situent, d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations de sorte que la pollution de l'air intérieur du local ne mette pas en danger la santé et la sécurité des personnes et que puissent être évitées, sauf de façon passagère, les condensations.

Article L153-3

Les travaux portant sur les parois opaques ou vitrées donnant sur l'extérieur des bâtiments ainsi que ceux portant sur les installations de ventilation et de chauffage ne doivent pas dégrader les conditions préexistantes de renouvellement d'air.

Article L153-4

Les bâtiments sont conçus, construits, rénovés et équipés de façon à prévenir les intoxications par le

monoxyde de carbone.

Article L153-5

Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat, notamment les résultats minimaux à atteindre ainsi que les catégories de bâtiments qui y sont soumis.

Chapitre IV : Acoustique

Article L154-1

Les bâtiments sont conçus, construits, rénovés et équipés de façon à limiter les niveaux de bruits à l'intérieur des locaux et leur conférer une qualité acoustique propre à leur usage, dans un contexte d'utilisation normale des bâtiments et locaux compte tenu des nuisances sonores habituelles issues des lieux avoisinants.

Article L154-2

Les nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans des bâtiments existants, qui sont situés dans une zone de bruit routier ou ferroviaire important ou dans une zone de bruit d'un plan de gêne sonore et qui font l'objet de travaux de rénovation énergétique ou de travaux d'isolation thermique mentionnés aux articles L. 171-1 et L. 173-1, atteignent des résultats minimaux en matière d'acoustique.

Article L154-3

Des prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques peuvent être imposées aux travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable, ou réalisés avec l'aide de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'un organisme assurant une mission de service public, exécutés dans des ouvrages ou locaux existants autres que d'habitation.

Article L154-4

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre et notamment les résultats minimaux à atteindre, ainsi que les catégories de bâtiments et de locaux qui y sont soumis.

Chapitre V : Ouvertures

Article L155-1

Les bâtiments d'habitation sont conçus et construits de sorte que les pièces principales des logements permettent aux occupants de bénéficier d'un apport de lumière naturelle, d'une vue sur l'extérieur, d'un contact avec l'extérieur et d'un renouvellement d'air ponctuel permettant de traiter les pollutions de l'air intérieur occasionnelles et de contribuer à traiter l'inconfort thermique ponctuel.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions et aux extensions de bâtiments à usage d'habitation mentionnées à l'article L. 111-1.

Article L155-2

Les bâtiments à usage professionnel sont conçus et disposés de sorte que la lumière naturelle puisse être utilisée pour l'éclairage des locaux destinés à être affectés au travail, sauf dans les cas où la nature technique des activités s'y oppose.

Chapitre VI : Règles dimensionnelles

Article L156-1

Les logements sont construits en respectant des dimensions minimales de hauteur sous plafond, de surface habitable et de volume habitable.

Chapitre VII : Autres équipements

Article L157-1

Les bâtiments d'habitation sont construits avec des installations permettant le stockage des déchets ménagers avant leur évacuation, en garantissant l'hygiène et la salubrité des bâtiments.

Article L157-2

Selon leur type ou catégorie, les établissements recevant du public sont équipés d'un défibrillateur automatisé externe visible et facile d'accès qui peut être commun à plusieurs établissements recevant du public accueillis sur un même site. Les propriétaires des établissements s'assurent de la maintenance du défibrillateur et de ses accessoires dans les conditions prévues par l'article L. 5212-1 du code de la santé publique.

Titre VI : ACCESSIBILITÉ

Chapitre Ier : Objectifs généraux d'accessibilité des bâtiments

Article L161-1

Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux à usage d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments à usage professionnel sont accessibles à tous au sens de l'article L. 111-1, dans les cas et selon les conditions déterminées par les articles L. 162-1 à L. 164-3.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

Article L161-2

Le ministre de la défense désigne l'autorité administrative compétente pour prendre les décisions relatives à l'accessibilité des bâtiments relevant de son autorité.

Article L161-3

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du conseil mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles, fixe les modalités d'application des dispositions du présent titre.

Chapitre II : Construction de bâtiments

Article L162-1

Les dispositions relatives à l'accessibilité que doivent respecter les bâtiments nouveaux ou parties de bâtiment nouvelles lors de leur construction sont particulières à chacun des types de bâtiments relevant de l'article L. 161-1.

Ces dispositions précisent notamment :

1° Les conditions dans lesquelles, lors de la construction de bâtiments d'habitation collectifs, en fonction de leurs caractéristiques, 20 % de leurs logements, et au moins un logement, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs ;

2° Les conditions dans lesquelles, lors de la construction de logements vendus en l'état futur d'achèvement, des travaux modificatifs de l'acquéreur peuvent être réalisés ;

3° Les conditions dans lesquelles, lors de la construction de logements locatifs sociaux édifiés et gérés par les organismes et les sociétés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1, ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité des logements évolutifs et imposent l'exécution dans un délai raisonnable de ces travaux qui sont à la charge financière des bailleurs, sans préjudice des éventuelles aides que ces derniers peuvent recevoir pour ces travaux ;

4° Les prestations en termes d'accessibilité que doivent fournir les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente. Cette qualification est soumise à l'accord de l'autorité administrative, après avis

de la commission compétente en matière d'accessibilité.

Chapitre III : Modification de bâtiments existants

Article L163-1

Les bâtiments à usage d'habitation et les bâtiments à usage professionnel situés dans un cadre bâti existant sont rendus accessibles lorsqu'ils font l'objet de travaux, en tenant compte notamment de la nature des bâtiments et parties de bâtiments concernés, du type de travaux entrepris ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments au-delà duquel ces modalités s'appliquent.

Article L163-2

Des dérogations motivées à l'article L. 163-1 peuvent être autorisées en cas :

1° D'impossibilité technique ;

2° De disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts ainsi que leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords, d'autre part ;

3° De contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural.

Les personnes handicapées affectées par une de ces dérogations bénéficient d'un droit à être relogées dans un bâtiment accessible à tous au sens de l'article L. 111-1, dès lors que le propriétaire du bâtiment possède un parc de logements dont le nombre est supérieur à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat.

Chapitre IV : Etablissements recevant du public existants

Article L164-1

Les installations ouvertes au public existantes et les établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant sont rendus accessibles, dans les parties ouvertes au public, selon des conditions particulières à leur type et leur catégorie et un registre public d'accessibilité y est tenu.

Article L164-2

Les établissements et installations entrant dans le champ d'application de l'article L. 164-1 répondent à ces exigences dans un délai, fixé par décret en Conseil d'Etat, qui pourra varier par type et catégorie d'établissement, sans excéder dix ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public existant à la date du 31 décembre 2014 transmet à l'autorité administrative dans le délai prévu à l'article L. 165-2 un document établissant la conformité de cet établissement ou de cette installation aux exigences d'accessibilité prévues au présent article dont le contenu est défini par décret. A défaut il soumet à cette autorité un agenda d'accessibilité programmée dans les conditions définies au chapitre V.

Article L164-3

Des dérogations motivées à l'article L. 164-1 peuvent être autorisées en cas :

1° D'impossibilité technique ;

2° De disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords, d'autre part ;

3° De contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ;

4° De refus des copropriétaires, par une délibération motivée prise dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles

bâties, de réaliser les travaux de mise en accessibilité pour l'ouverture d'un établissement recevant du public dans un bâtiment d'habitation existant.

Les dérogations sont accordées après avis de la commission compétente en matière d'accessibilité et s'accompagnent obligatoirement de mesures de substitution pour les établissements recevant du public remplissant une mission de service public. Lorsqu'elles concernent un établissement recevant du public répondant à des conditions de fréquentation définies par décret, cet avis est conforme et la demande de dérogation fait nécessairement l'objet d'une décision explicite.

Une dérogation est accordée pour les établissements recevant du public situés dans un bâtiment d'habitation existant à la date de publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées lorsque les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité par une délibération motivée prise dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, lorsque le propriétaire ou l'exploitant de l'établissement recevant du public prend à sa charge l'intégralité du coût des travaux de mise en accessibilité, le refus ne peut être opposé par les copropriétaires du bâtiment d'habitation que sur justification d'au moins un des motifs mentionnés aux 1° à 3°.

Chapitre V : Agendas d'accessibilité programmée

Article L165-1

I. - Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public qui ne répond pas au 31 décembre 2014 aux exigences d'accessibilité définies à l'article L. 164-1 élabore un agenda d'accessibilité programmée. Cet agenda comporte une analyse des actions nécessaires pour que l'établissement réponde à ces exigences et prévoit le programme et le calendrier des travaux ainsi que les financements correspondants.

II. - Le contenu et les modalités de présentation d'un agenda d'accessibilité programmée sont précisés par décret pris après avis du conseil mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles.

Article L165-2

I. - Le projet d'agenda d'accessibilité programmée doit être déposé dans les douze mois suivant la publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014.

L'autorité administrative compétente peut autoriser, par décision motivée, la prorogation de ce délai pour une durée maximale de trois ans dans le cas où les difficultés financières liées à l'évaluation ou à la programmation des travaux le justifient, de douze mois dans le cas où les difficultés techniques liées à l'évaluation ou à la programmation des travaux le justifient ou de six mois en cas de rejet d'un premier agenda.

II. - Lorsqu'un agenda d'accessibilité programmée porte sur des établissements recevant du public ou des installations ouvertes au public situés dans plusieurs départements, la décision de validation relative à l'agenda et à la prolongation éventuelle de la durée de cet agenda prévue au III et au IV de l'article L. 165-3 est prise par le représentant de l'Etat dans le département :

1° Dans lequel est domiciliée la personne physique qui a déposé la demande ;

2° Dans lequel est implanté le siège ou le principal établissement, pour une société ayant son siège à l'étranger, de la personne morale privée qui a déposé la demande ;

3° Dans lequel est implanté le siège de l'établissement public ou de la collectivité territoriale qui a déposé la demande ;

4° Dans lequel est situé le siège de l'administration centrale de l'Etat, du service à compétence nationale de l'Etat, du service déconcentré ou délocalisé de l'Etat, de l'échelon territorial du ministère de la défense, de la cour ou de la juridiction ou de l'unité de la gendarmerie nationale qui a déposé la demande.

Article L165-3

I. - La durée d'exécution d'un agenda d'accessibilité programmée ne peut excéder trois ans à compter de son approbation.

II. - La durée d'exécution d'un agenda d'accessibilité programmée peut porter sur deux périodes de trois ans maximum chacune, sauf si l'ampleur des travaux ne le justifie pas, lorsqu'il concerne :

1° Un établissement susceptible d'accueillir un public excédant un seuil fixé par le règlement de sécurité ;

2° Lorsque le même propriétaire ou exploitant met en accessibilité un patrimoine constitué de plusieurs établissements ou installations comportant au moins un établissement mentionné au 1°.

III. - En cas de contraintes techniques ou financières particulières, la durée totale d'un agenda d'accessibilité programmée concernant un ou plusieurs établissements recevant du public n'appartenant pas aux catégories mentionnées au II du présent article peut porter sur deux périodes de trois ans maximum chacune. Dans ce cas, l'agenda ne peut être approuvé que par décision motivée de l'autorité administrative compétente.

IV. - A titre exceptionnel, dans le cas d'un patrimoine dont la mise en accessibilité est particulièrement complexe en raison des exigences de continuité de service, du nombre de communes d'implantation, du nombre et de la surface des bâtiments concernés ou du montant des investissements nécessaires rapporté au budget d'investissement mobilisable par le responsable de la mise en accessibilité, la durée totale d'un agenda d'accessibilité programmée peut porter sur trois périodes de trois ans maximum chacune. Dans ce cas, l'agenda ne peut être approuvé que par décision motivée de l'autorité administrative compétente.

V. - Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat pris après avis du conseil mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles.

Article L165-4

En cas de force majeure, la prorogation de la mise en œuvre de l'agenda d'accessibilité programmée peut être demandée. Elle est prononcée par décision expresse de l'autorité administrative qui l'a validé pour une durée maximale de trois ans, renouvelable si les circonstances de force majeure ou leurs conséquences l'imposent.

En cas de difficultés techniques ou financières graves ou imprévues, ou en cas d'obligation de reprise d'une procédure administrative, cette autorité peut prononcer par décision expresse la prorogation de la durée de cet agenda pour une durée maximale de douze mois.

Article L165-5

Un décret précise les modalités de suivi de l'exécution des agendas d'accessibilité programmée en tenant compte de leur durée ainsi que les modalités d'attestation de l'achèvement des travaux et les conditions de transmission de cette attestation à l'autorité administrative.

Article L165-6

L'absence, non justifiée, de dépôt du projet d'agenda d'accessibilité programmée dans les délais prévus à l'article L. 165-2 est sanctionnée par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 165-3 et de 5 000 € dans les autres cas. La durée du dépassement est imputée sur la durée de l'agenda d'accessibilité programmée. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

L'absence, non justifiée, de transmission des documents de suivi prévus par le décret mentionné à l'article L. 165-5 ou la transmission de documents de suivi manifestement erronés ainsi que l'absence de transmission de l'attestation d'achèvement à chaque autorité administrative

compétente sont sanctionnées par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 165-3 et de 2 500 € dans les autres cas. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Article L165-7

I. - En l'absence de tout commencement d'exécution de l'agenda d'accessibilité programmée, en cas de retard important dans l'exécution des engagements pour la ou les périodes échues de l'agenda ou lorsqu'au terme de l'échéancier de programmation des travaux les engagements de travaux figurant dans l'agenda d'accessibilité programmée n'ont pas été tenus, l'autorité administrative qui l'a approuvé peut mettre en œuvre une procédure de constat de carence dans des conditions précisées par décret.

Pour engager cette procédure et décider de l'une des mesures définies aux II et III, cette autorité tient compte de l'importance de l'écart entre les engagements et les réalisations constatées sur l'ensemble des périodes échues de l'agenda d'accessibilité programmée, des difficultés techniques ou financières rencontrées par le maître d'ouvrage et des travaux en cours de réalisation.

II. - La carence du maître d'ouvrage est prononcée par un arrêté motivé qui précise, selon les manquements relevés, la mesure retenue par l'autorité administrative :

1° En l'absence de tout commencement d'exécution de l'agenda d'accessibilité programmée, l'abrogation de la décision approuvant l'agenda d'accessibilité programmée ainsi que le signalement au procureur de la République ;

2° En cas de retard important dans l'exécution des engagements pour la ou les périodes échues de l'agenda d'accessibilité programmée, la constitution d'une provision comptable correspondant au montant des travaux non réalisés sur la ou les périodes échues ;

3° Au terme de l'échéancier de programmation des travaux, quand les engagements de travaux figurant dans l'agenda d'accessibilité programmée n'ont pas été tenus :

a) L'élaboration d'un nouvel échéancier de travaux avec un aménagement des délais prévus à l'article L. 165-3 ne pouvant excéder douze mois supplémentaires, si la durée de l'agenda d'accessibilité programmée n'a pas déjà été prorogée en application du deuxième alinéa de l'article L. 165-4, quand des contraintes techniques ou financières ne permettent pas de respecter les engagements initiaux ;

b) Une mise en demeure du maître d'ouvrage de terminer les travaux dans le cadre d'un nouvel échéancier de travaux correspondant à un aménagement des délais prévus à l'article L. 165-3 ne pouvant excéder douze mois ainsi que la constitution d'une provision comptable ;

c) La fixation d'une sanction pécuniaire pour non-respect des engagements de l'agenda d'accessibilité programmée.

La provision comptable ne peut excéder le montant des travaux non réalisés.

III. - Le montant de la sanction pécuniaire mentionnée au II peut être compris entre 5 % et 20 % du montant des travaux restant à réaliser. Elle ne peut toutefois être supérieure à :

a) 5 % de la capacité d'autofinancement pour une personne morale de droit privé ou pour un établissement public ;

b) 5 % du revenu fiscal de référence établi au titre de la pénultième année pour une personne physique ;

c) 2 % du montant des dépenses d'investissement figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice pour une collectivité territoriale ;

d) 2 % des dépenses d'investissement indiquées dans les annexes de la dernière loi de règlement pour l'action qui finance l'agenda d'accessibilité programmée pour l'Etat.

Pour la mise en œuvre des dispositions des a et b, l'autorité administrative compétente est habilitée à demander à la personne ayant déposé l'agenda d'accessibilité programmée de lui transmettre les documents établissant respectivement sa capacité d'autofinancement ou son revenu fiscal de

référence. En l'absence de réponse, le plafond n'est pas applicable.

En outre la sanction pécuniaire ne peut excéder le montant de l'amende prévue au premier alinéa de l'article L. 183-4 multipliée par le nombre d'établissements recevant du public non rendus accessibles, entrant dans le périmètre de l'agenda d'accessibilité programmée.

Le produit des sanctions pécuniaires prévues au présent article est recouvré comme les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine.

IV. - Un décret en Conseil d'Etat pris après avis du conseil mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles détermine les conditions d'application du présent article.

Titre VII : PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Chapitre Ier : Objectifs généraux de performance énergétique et environnementale

Article L171-1

La construction et la rénovation de bâtiments contribuent à atteindre les objectifs de la politique nationale énergétique fixés à l'article L. 100-4 du code de l'énergie.

Elles limitent les consommations d'énergie et de ressources des bâtiments construits et rénovés ainsi que leur impact sur le changement climatique sur leur cycle de vie, afin qu'ils soient les plus faibles possible, sans préjudicier au respect des objectifs de qualité sanitaire et au confort thermique. Le respect de ces objectifs tient compte du confort d'usage ainsi que de la qualité sanitaire mentionnés au titre V.

Pour la construction et la rénovation de bâtiments, un décret en Conseil d'Etat fixe les résultats minimaux :

1° De performance énergétique pour des conditions de fonctionnement définies, évaluée en tenant compte du recours aux énergies renouvelables au sens de l'article L. 111-1 ;

2° De limitation de l'impact sur le changement climatique, évaluée sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et en prenant en compte le stockage du carbone de l'atmosphère durant la vie du bâtiment ;

3° De performance environnementale, évaluée notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau et de la production de déchets liées à la fabrication des composants des bâtiments, à leur édification, leur entretien, leur rénovation et leur démolition, ainsi que du recours à des matériaux issus de ressources renouvelables et de l'incorporation de matériaux issus du recyclage.

Ces résultats minimaux sont fixés selon les catégories de bâtiments construits et, en cas de rénovation, selon la nature et l'importance des travaux.

Article L171-2

Les informations relatives aux produits de construction et équipements nécessaires pour apprécier le respect des résultats minimaux mentionnés à l'article L. 171-1 sont fournies, en particulier les suivantes :

1° Les émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie ;

2° Leur contribution au stockage du carbone de l'atmosphère pendant la durée de vie des bâtiments ;

3° La quantité de matériaux issus de ressources renouvelables ou du recyclage qui leur sont incorporés ;

4° Pour certaines catégories de produits et équipements, leurs impacts sur la qualité de l'air intérieur du bâtiment.

Ces informations sont vérifiées par des personnes présentant des garanties de compétence, d'indépendance et d'impartialité.

Ces informations sont mises à disposition du public.

Les modalités d'application du présent article, notamment les modalités de calcul et de formalisation des informations mentionnées au premier alinéa, sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Article L171-3

Afin de contribuer au respect des objectifs fixés par l'article L. 171-1, la mise en œuvre des installations sanitaires, de chauffage et de climatisation des bâtiments assure la limitation de la température de l'eau chaude sanitaire et des températures maximale et minimale qui peuvent être atteintes dans les locaux, dans les conditions prévues par l'article L. 241-1 du code de l'énergie.

Chapitre II : Construction de bâtiments

Article L172-1

Pour la construction de bâtiments neufs, sont fixés par décret en Conseil d'Etat les résultats minimaux :

- 1° En matière de stockage du carbone de l'atmosphère pendant le cycle de vie du bâtiment ;
- 2° En matière de recours à des matériaux issus des ressources renouvelables ou d'incorporation de matériaux issus du recyclage.

Chapitre III : Bâtiments existants

Article L173-1

Lors de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture sur des bâtiments existants, des travaux d'isolation thermique sont réalisés, à moins que cette isolation ne soit pas réalisable techniquement ou juridiquement ou qu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.

Lors de travaux de rénovation importants sur des bâtiments ou parties de bâtiment existants, sont installés des équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie, à moins que cette installation ne soit pas réalisable économiquement ou juridiquement, ou qu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique ou économique.

Les bâtiments résidentiels existants font l'objet, lors de travaux d'aménagement de pièces ou de parties de bâtiment annexes en vue de les rendre habitables, de travaux d'amélioration de la performance énergétique de ces pièces ou de ces parties de bâtiment annexes.

Les nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans des bâtiments existants respectent des caractéristiques énergétiques qui sont fonction des catégories de bâtiments.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article et notamment les catégories de bâtiments qui y sont soumises.

Article L173-2

I. - A compter du 1er janvier 2028, la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, des bâtiments à usage d'habitation n'excède pas le seuil de 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an.

Cette obligation ne s'applique pas :

1° Aux bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre une consommation inférieure au seuil mentionné au premier alinéa du présent I ;

2° Aux bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat.

II. - Par exception, l'obligation mentionnée au I s'applique à compter du 1er janvier 2033 pour les copropriétés :

1° Faisant l'objet d'un plan de sauvegarde tel que prévu à l'article L. 615-1 ;

2° Situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et inscrite dans le volet de cette opération dédié au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou

juridique;

3° Situées dans le périmètre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ;

4° Pour lesquelles le juge a désigné un administrateur provisoire, conformément aux dispositions des articles 29-1 ou 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

5° Déclarées en état de carence en application de l'article L. 615-6 du présent code.

III. - A compter du 1er janvier 2022, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont la consommation énergétique excède le seuil mentionné au I du présent article, l'obligation définie au même I est mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

A compter du 1er janvier 2028, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont la consommation énergétique excède le seuil mentionné audit I, le non-respect de l'obligation définie au même I est mentionné dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

IV. - Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article.

Chapitre IV : Suivi de l'efficacité énergétique et environnementale

Article L174-1

I. - Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire, définis par décret en Conseil d'Etat, existants à la date de publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.

Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement.

Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

1° Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;

2° Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Les objectifs mentionnés aux 1° et 2° peuvent être modulés en fonction :

a) De contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés ;

b) D'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;

c) De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

La chaleur fatale autoconsommée par les bâtiments soumis à obligation peut être déduite de la consommation, contribuant ainsi à atteindre les objectifs.

La consommation d'énergie liée à la recharge de tout véhicule électrique et hybride rechargeable est déduite de la consommation énergétique du bâtiment et n'entre pas dans la consommation de référence.

II. - Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l'obligation prévue au I pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations. Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens

correspondants chacun en ce qui les concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles. Chaque partie assure la transmission des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation.

L'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information :

1° En cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente ;

2° En cas de location, au contrat de bail.

III. - Un décret en Conseil d'Etat détermine :

1° Les catégories de bâtiments soumis à l'obligation prévue au I, en fonction de leur surface et du type d'activité qui y est exercée à titre principal ;

2° Pour chaque catégorie de bâtiments soumis à l'obligation, les conditions de détermination des objectifs de réduction de consommation énergétique finale mentionnés aux 1° et 2° du I ;

3° Les conditions d'application de la modulation prévue aux a, b et c dudit I ;

4° Les modalités de mise en place d'une plateforme informatique permettant de recueillir et de mettre à disposition des personnes soumises à l'obligation prévue au I, de manière anonymisée, à compter du 1er janvier 2020, les données de consommation et d'assurer le suivi de la réduction de consommation d'énergie finale, ainsi que les modalités de transmission de ces données ;

5° Les modalités selon lesquelles l'évaluation et le constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie finale, à chacune des échéances de 2030, 2040 et 2050, sont établis ;

6° Les modalités selon lesquelles sont publiés dans chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation, par voie d'affichage ou tout autre moyen pertinent, sa consommation d'énergie finale au cours des trois années écoulées, les objectifs passés et le prochain objectif à atteindre ;

7° Les modalités de mise en œuvre d'une procédure de sanction administrative en cas de non-respect de l'obligation prévue aux 1° et 2° du I.

Article L174-2

Tout bâtiment collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. Tout bâtiment collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de froid doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif. Le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic s'assure que l'immeuble comporte des installations répondant à ces obligations.

Nonobstant toute disposition, convention ou usage contraires, les frais de chauffage, de refroidissement et de fourniture d'eau chaude mis à la charge des occupants comprennent, en plus des frais fixes, le coût des quantités de chaleur et de froid calculées comme il est dit ci-dessus.

Un décret pris en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment la part des frais fixes mentionnés au précédent alinéa, les délais d'exécution des travaux prescrits, les caractéristiques techniques et les fonctionnalités des installations prévues au premier alinéa ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé en tout ou partie aux obligations prévues au même premier alinéa, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif au regard des économies attendues.

Lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible. Dans ces cas, d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées. Un décret en Conseil d'Etat précise le cadre de mise en place de ces méthodes.

Chapitre V : Entretien et renouvellement des systèmes techniques

Article L175-1

Les règles relatives aux stipulations contractuelles relatives à l'exploitation des installations de chauffage et de climatisation sont énoncées à l'article L. 241-2 du code de l'énergie.

Titre VIII : CONTRÔLE ET SANCTIONS

Chapitre Ier : Droit de visite des bâtiments et de communication des documents

Section 1 : Dispositions générales

Article L181-1

Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du code de l'urbanisme ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et agents commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de la construction suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours ou achevées afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments.

Ce droit de visite et de communication s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux.

Le droit de visite s'exerce entre 6 heures et 21 heures. Toutefois il s'exerce, en dehors de ces heures, lorsque les lieux sont ouverts au public.

Article L181-2

Pour les bâtiments relevant du ministre de la défense, le contrôle des mesures prises en application du titre VI relatif à l'accessibilité du cadre bâti est exercé par des agents habilités du ministère de la défense dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du conseil mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles.

Section 2 : Dispositions particulières aux domiciles et locaux à usage d'habitation

Article L181-3

Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'en présence de leur occupant et avec son assentiment.

Lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès à un tel domicile ou à un tel local ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.

L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ces agents sont autorisés à se présenter.

L'ordonnance est exécutoire par provision.

Article L181-4

L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. A défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice.

L'acte de notification comporte mention des voies et délais de recours contre l'ordonnance ayant autorisé la visite et contre le déroulement des opérations de visite. Il mentionne également que le juge ayant autorisé la visite peut être saisi d'une demande de suspension ou d'arrêt de cette visite.

Article L181-5

La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. Le juge des libertés et de la détention peut, s'il l'estime utile, se rendre dans les locaux pendant l'intervention. A tout moment, il peut décider la suspension ou l'arrêt de la visite. La saisine du juge des libertés et de la détention aux fins de suspension ou d'arrêt des opérations de visite n'a pas d'effet suspensif.

Article L181-6

La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant, qui peut se faire assister d'un conseil de son choix. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité.

Un procès-verbal relatant les modalités et le déroulement de l'opération et consignant les constatations effectuées est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Le procès-verbal est signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal.

L'original du procès-verbal est, dès que celui-ci a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie du procès-verbal est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.

Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours.

Article L181-7

L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

Cet appel est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la notification de l'ordonnance. Cet appel n'est pas suspensif.

Le greffe du tribunal de grande instance transmet sans délai le dossier de l'affaire au greffe de la cour d'appel où les parties peuvent le consulter.

L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation, selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai de pourvoi en cassation est de quinze jours.

Article L181-8

Le premier président de la cour d'appel connaît des recours contre le déroulement des opérations de visite autorisées par le juge des libertés et de la détention suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

Le recours est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la remise ou de la réception du procès-verbal de visite. Ce recours n'est pas suspensif.

L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai de pourvoi en cassation est de quinze jours.

Article L181-9

Les articles L. 181-3 à L. 181-8 sont reproduits dans l'acte de notification de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention autorisant la visite.

Article L181-10

Pour les nécessités des contrôles qu'ils conduisent, les fonctionnaires et agents publics mentionnés à l'article L. 181-1 peuvent se communiquer spontanément les informations et documents détenus ou

recueillis dans l'exercice de leurs missions de police administrative, sans que puissent y faire obstacle le secret professionnel et le secret des affaires mentionné à l'article L. 151-1 du code du commerce auquel ils sont, le cas échéant, tenus.

Chapitre II : Procédure de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent

Article L182-1

Lorsqu'à l'occasion d'un contrôle est constaté un manquement aux obligations faites en cas de recours à une solution d'effet équivalent par les articles L. 112-9 et L. 112-10, l'agent chargé du contrôle en fait rapport à l'autorité administrative compétente. Il remet une copie de ce rapport au maître d'ouvrage.

Article L182-2

L'autorité administrative compétente met le maître d'ouvrage en demeure de satisfaire aux obligations méconnues dans un délai qu'elle détermine et qui ne peut excéder une durée d'un an.

Si le maître d'ouvrage n'a pas déféré à la mise en demeure à l'expiration du délai imparti, l'autorité administrative compétente peut lui infliger une amende au plus égale à 1 500 €.

Il peut également lui enjoindre d'y satisfaire sous astreinte journalière au plus égale à 150 € applicable à partir de la notification de l'injonction.

Les mesures prévues par le présent article sont prises après que le maître d'ouvrage ait été invité à présenter ses observations dans un délai déterminé.

Article L182-3

Les conditions d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Chapitre III : Dispositions applicables à toutes les catégories de bâtiments

Section 1 : Conception, construction, rénovation, aménagement et entretien de bâtiments

Article L183-1

I. - Les infractions prévues à l'article L. 183-4 sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire, ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de la construction et de l'habitation suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés.

Les fonctionnaires et agents recherchent et constatent ces infractions en quelque lieu qu'elles soient commises. Toutefois, avant d'accéder aux bâtiments et parties de bâtiment à usage professionnel, ils sont tenus d'informer le procureur de la République qui peut s'y opposer.

Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

II. - Les infractions prévues à l'article L. 183-5 sont également recherchées et constatées par les agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8112-1 du code du travail, dans les conditions prévues aux articles L. 8113-1 et suivants du même code.

III. - A l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments neufs ou de parties nouvelles de bâtiment soumis à permis de construire, les infractions aux dispositions de l'article L. 171-1 peuvent être également constatées par les agents commissionnés à cet effet et assermentés, prévus par le présent article, au vu d'une attestation établie par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 125-1, ou une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 ou un architecte.

Article L183-2

L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire ou du fonctionnaire compétent soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.

Dès qu'un procès-verbal relevant une des infractions prévues à l'article L. 183-4 a été dressé, le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public.

L'autorité judiciaire peut à tout moment, d'office ou à la demande, soit du maire ou du fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause, l'arrêté du maire cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

Le maire est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution.

Lorsque aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le maire qui, soit d'office soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.

Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier.

La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents mentionnés à l'article L. 183-1 qui dresse procès-verbal.

Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'Etat dans le département de prendre, dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure restée sans résultat, à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues au présent article. Dans ce cas, le préfet reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux cinquième et sixième alinéas.

Article L183-3

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 183-4 encourent un emprisonnement de trois mois et une amende de 45 000 €.

Article L183-4

Est puni d'une amende de 45 000 € le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de méconnaître les obligations imposées par le premier alinéa des articles L. 112-10 et L. 122-1, les articles L. 122-3, L. 122-7, L. 122-8, L. 122-9, L. 122-10, L. 122-11, L. 126-27, L. 126-34, L. 126-37, L. 131-1, L. 131-2, L. 132-2, L. 132-3, L. 133-1, L. 133-2, L. 134-6, L. 134-8, L. 134-11, L. 134-12, L. 141-1, L. 141-2, L. 145-1, L. 146-1, L. 151-1, L. 152-1, L. 152-2, L. 152-3, L. 153-1, L. 153-2, L. 153-3, L. 153-4, L. 154-1, L. 154-2, L. 155-1, L. 156-1, L. 157-1, L. 161-1, L. 162-1, L. 163-1, L. 163-2 à l'exception de son dernier alinéa, L. 164-1, L. 164-2, L. 164-3, L. 171-1, L. 172-1 et L. 173-1, par les dispositions réglementaires prises pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. En cas de récidive, une peine d'emprisonnement de six mois peut en outre être prononcée.

Les peines prévues à l'alinéa précédent sont également applicables :

1° En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations mentionnées au premier alinéa ;

2° En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

Le propriétaire ou l'exploitant responsable de la mise en accessibilité d'un établissement recevant du public qui n'a pas rempli les obligations prévues aux articles L. 164-1 à L. 164-3 est puni des peines prévues au premier alinéa.

Les personnes physiques coupables de l'un des délits prévus au présent article encourent également la peine complémentaire prévue à l'article 131-35 du code pénal.

Pour les infractions prévues aux articles L. 162-1 à L. 164-3 du présent code, ainsi que pour les règlements pris pour leur application ou les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, les personnes morales encourent les peines suivantes :

- a) L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- b) La peine complémentaire prévue au 9° de l'article 131-39 du même code ;
- c) La peine complémentaire d'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales, selon les modalités prévues à l'article 131-48 du même code.

Article L183-5

Les infractions aux articles L. 112-2, L. 134-13 et L. 155-2 ainsi qu'aux dispositions réglementaires prises pour leur application sont sanctionnées dans les conditions prévues à l'article L. 4744-1 du code du travail.

Article L183-6

En cas de condamnation pour une infraction prévue à l'article L. 183-4, le tribunal, au vu des observations écrites ou après audition du fonctionnaire compétent, statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation administrative ou le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Article L183-7

L'extinction de l'action publique résultant du décès du prévenu ou de l'amnistie ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article L. 183-6.

Si le tribunal correctionnel n'est pas saisi lors de cette extinction, l'affaire est portée devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, statuant comme en matière civile.

Le tribunal est saisi par le ministère public à la demande du maire ou du fonctionnaire compétent. Dans les deux cas, il statue au vu des observations écrites ou après audition de ce dernier fonctionnaire, l'intéressé ou ses ayants-droit ayant été mis en cause dans l'instance.

La demande précitée est recevable jusqu'au jour où l'action publique se serait trouvée prescrite.

Article L183-8

Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation ; il peut assortir sa décision d'une astreinte de 3 à 75 € par jour de retard.

Au cas où le délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée, qui ne peut être révisée que dans le cas prévu au troisième alinéa du présent article, court à partir de l'expiration de ce délai jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté.

Si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public, relever à une ou plusieurs reprises le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu ci-dessus.

Le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes lorsque la remise en état ordonnée aura été régularisée et que le redevable établira qu'il a été empêché d'observer, par une circonstance indépendante de sa volonté, le délai qui lui a été imparti.

Article L183-9

Les astreintes sont recouvrées dans les conditions prévues par les dispositions relatives au recouvrement des produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle l'infraction a été commise. A défaut pour le maire de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire au recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'Etat dans le département dans le mois qui suit l'invitation qui lui en est faite par ce fonctionnaire, la créance est liquidée et l'état est établi et recouvré au profit de l'Etat.

Article L183-10

Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.

Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages concernés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de grande instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants.

Article L183-11

Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer des missions de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.

Article L183-12

Le propriétaire qui n'a pas exécuté les travaux de ravalement dans les délais prévus à l'article L. 126-3 est puni d'une amende de 3 750 €.

Article L183-13

Le non-respect des dispositions de l'article L. 134-10 relatif à la sécurité des piscines est puni de 45000 € d'amende.

Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, de l'infraction définie au premier alinéa encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2° à 9° de l'article 131-39 du même code.

L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du code pénal porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise.

Section 2 : Sanctions particulières à certains travaux

Article L183-14

Lorsque des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant sont réalisées en l'absence de l'autorisation préalable prévue aux articles L. 126-18 et L. 126-19, le représentant de l'Etat dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 25 000 €.

Le produit de l'amende prévue au premier alinéa du présent article est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Article L183-15

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 € les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies aux articles L. 126-17 et L. 126-21.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de

responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

1° L'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

2° Les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Article L183-16

Lorsque tout ou partie d'un bâtiment est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner leur interdiction ou leur interruption, sous astreinte le cas échéant.

Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux mentionnés au premier alinéa, malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge, est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 €.

Le juge peut en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

Article L183-17

Les sanctions prévues à l'article L. 243-3 du code des assurances sont applicables en cas de violation des dispositions de l'article L. 123-6.

Article L183-18

Un décret en Conseil d'Etat fixe les sanctions dont sont passibles les propriétaires, personnes physiques ou morales, qui n'ont pas satisfait aux obligations des articles L. 126-4 à L. 126-6, L. 126-24, L. 126-25 et L. 131-3 relatives à la lutte contre les termites et la méréule.

Chapitre IV : Règles de sécurité

Section 1 : Modalités de contrôle

Article L184-1

Dans le cas où un établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, pour réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans le bâtiment, le juge des référés statue.

Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.

Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.

Les pouvoirs dévolus au maire par la présente section sont exercés à Paris par le préfet de police.

Article L184-2

L'arrêté prévu à l'article L. 184-1 précise que, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, l'exploitant et le propriétaire sont redevables du paiement d'une astreinte par jour de retard. Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte à compter de la notification par le

maire à chacun d'entre eux de l'arrêté appliquant l'astreinte.

Lorsque l'arrêté prévu à l'article L. 184-1 concerne un bâtiment en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

Article L184-3

Si, à l'expiration du délai fixé, les mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 184-1 n'ont pas été réalisés, l'exploitant et le propriétaire défaillants sont redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.

Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

L'astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à complète exécution des mesures et des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue à l'article L. 184-4.

L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'Etat dans le département le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'Etat. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 184-1. L'astreinte prend fin à la date de la notification à l'exploitant et au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du présent code sont applicables.

Section 2 : Sanctions applicables

Article L184-4

Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application de l'article L. 184-1.

Article L184-5

Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 € le fait de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Article L184-6

Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'hébergement de quelque façon que ce soit, dans le but d'en faire partir les occupants, lorsque ces locaux sont mentionnés les lieux par un arrêté fondé sur l'article L. 184-1 ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux

prononcée en application du troisième alinéa de l'article L. 184-1.

Article L184-7

En sus des peines prévues par les articles L. 184-4 à L.184-6, les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou du bâtiment destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue par le présent chapitre. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Article L184-8

Les personnes morales encourent, outre l'amende prévue à l'article 131-38 du code pénal, les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou le bâtiment destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Article L184-9

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10.

Chapitre V : Règles en matière énergétique

Section 1 : Individualisation des frais de chauffage

Article L185-1

Les fonctionnaires et agents publics mentionnés à l'article L. 242-1 du code de l'énergie sont habilités à rechercher et à constater les infractions et manquements à l'article L. 174-2. Ils disposent à cet effet des pouvoirs prévus au titre VII du livre Ier du code de l'environnement.

Article L185-2

Le propriétaire de bâtiment collectif pourvu d'un chauffage commun ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic communique, à la demande des fonctionnaires et agents chargés des contrôles, dans un délai d'un mois à compter de la réception de cette demande, l'ensemble des documents prouvant le respect de l'article L. 174-2 ou les raisons justifiant qu'il est dispensé de l'obligation mentionnée au même article.

Article L185-3

En cas de manquement à l'article L. 174-2, l'autorité administrative met l'intéressé en demeure de s'y conformer dans un délai qu'elle détermine.

Article L185-4

En l'absence de réponse à la demande mentionnée à l'article L. 185-2 dans le délai d'un mois ou lorsque l'intéressé ne s'est pas conformé à la mise en demeure prononcée en application de l'article L. 185-3 dans le délai fixé, l'autorité administrative peut prononcer à son encontre chaque année, jusqu'à la mise en conformité, une sanction pécuniaire par bâtiment qui ne peut excéder 1 500 € par logement.

Cette sanction est prononcée après que l'intéressé a reçu notification des griefs et a été mis à même de consulter le dossier et de présenter ses observations, assisté, le cas échéant, par une personne de son choix.

L'amende est recouvrée comme les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine.

Section 2 : Diagnostic de performance énergétique

Article L185-5

Les fonctionnaires et agents publics commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'énergie, par le ministre chargé de la construction ou par le maire sont habilités à rechercher et à constater les infractions et manquements à l'obligation d'affichage du diagnostic de performance énergétique prévue à l'article L. 126-30. Ils disposent à cet effet des pouvoirs prévus au titre VII du livre Ier du code de l'environnement.

Article L185-6

En cas de manquement à l'article L. 126-30, l'autorité administrative met l'intéressé en demeure de s'y conformer dans un délai qu'elle détermine.

Lorsque l'intéressé ne s'est pas conformé à la mise en demeure dans le délai fixé, l'autorité administrative peut prononcer à son encontre une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder 1 500€.

Chapitre VI : Sécurité des ascenseurs

Section 1 : Pouvoirs de police administrative pour la mise en conformité

Article L186-1

En cas de risques pour la sécurité ou la santé des personnes et, le cas échéant, pour la sécurité des biens, le ministre chargé de la construction peut, après avoir recueilli les observations de l'installateur, du fabricant ou, à défaut, du responsable de la mise sur le marché, mettre ces derniers en demeure de remédier à cette situation et de procéder à la mise en conformité de l'ascenseur ou des composants de sécurité concernés dans un délai déterminé.

Si, à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, l'opérateur n'a pas mis en œuvre les mesures

prescrites, le ministre chargé de la construction peut, par arrêté :

- 1° Restreindre les conditions d'utilisation d'un ascenseur ou d'un composant de sécurité pour ascenseurs ;
- 2° Suspendre, pour une durée n'excédant pas un an, ou interdire la mise sur le marché, même à titre gratuit, du produit ;
- 3° Ordonner son retrait en tous lieux.

Le ministre chargé de la construction peut, à tout moment, en cas d'urgence ou de danger grave, prendre lui-même ou faire prendre, les mesures de prévention nécessaires pour mettre fin à cette situation.

Les frais résultant de la mise en œuvre de ces mesures sont à la charge de l'opérateur, désigné dans l'arrêté prévu au deuxième alinéa.

Article L186-2

I. - Sans préjudice de l'article L. 186-1, le ministre chargé de la construction peut, après avoir recueilli les observations de l'opérateur, le mettre en demeure de mettre fin dans un délai déterminé à la non-conformité d'un ascenseur ou d'un composant de sécurité pour ascenseurs à raison des illégalités, omissions, erreurs et incomplétudes affectant les marquages, déclarations, identifications, informations et documentations dont l'ascenseur ou le composant de sécurité doit faire l'objet pour les raisons suivantes :

- 1° Le marquage « CE » a été apposé en violation de l'article 30 du règlement (CE) n° 765/2008 du Parlement européen et du Conseil du 9 juillet 2008 fixant les prescriptions relatives à l'accréditation et à la sécurité du marché pour la commercialisation des produits et abrogeant le règlement (CEE) n° 339/93 du Conseil ou des dispositions réglementaires prises pour l'application de la section 1 du chapitre IV du titre III ;
- 2° Le marquage « CE » n'a pas été apposé ;
- 3° Le numéro d'identification de l'organisme notifié a été apposé en violation des dispositions réglementaires prises pour l'application de la section 1 du chapitre IV du titre III ou n'a pas été apposé, alors que ces dispositions l'exigeaient ;
- 4° La déclaration « UE » de conformité n'a pas été établie ;
- 5° La déclaration « UE » de conformité n'a pas été établie correctement ;
- 6° La documentation technique mentionnée à l'annexe IV, parties A et B, et aux annexes VII, VIII et XI de la directive 2014/33/ UE du Parlement et du Conseil du 26 février 2014 relative à l'harmonisation des législations des Etats membres concernant les ascenseurs et les composants de sécurité pour ascenseurs n'est pas disponible ou n'est pas complète ;
- 7° Le nom, la raison sociale ou la marque déposée ou l'adresse de l'installateur, du fabricant ou de l'importateur n'a pas été indiqué conformément aux dispositions réglementaires prises pour l'application de la section 1 du chapitre IV du titre III ;
- 8° Les informations permettant l'identification de l'ascenseur ou du composant de sécurité pour ascenseurs n'ont pas été fournies conformément aux dispositions réglementaires prises pour l'application de la section 1 du chapitre IV du titre III ;
- 9° L'ascenseur ou le composant de sécurité pour ascenseurs n'est pas accompagné des documents prévus par les dispositions réglementaires prises pour l'application de la section 1 du chapitre IV du titre III ou ces documents ne sont pas conformes aux exigences applicables.

II. - Si, à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, l'opérateur, dans le cas où la mise en conformité n'est pas possible, n'a pas pu mettre en œuvre les mesures prescrites, le ministre chargé de la construction peut, par arrêté :

- 1° Ordonner l'utilisation de l'ascenseur ou du composant de sécurité pour ascenseurs à d'autres fins ;
- 2° Ordonner la réexpédition de l'ascenseur ou du composant de sécurité pour ascenseurs vers le pays d'origine ;
- 3° Ordonner la destruction de l'ascenseur ou du composant de sécurité pour ascenseurs dans un

délai déterminé.

III. - Les frais résultant de la mise en œuvre de ces mesures sont à la charge de l'opérateur, responsable de la non-conformité.

Article L186-3

Un bilan d'application des dispositions relatives à la sécurité des ascenseurs est réalisé tous les cinq ans. Ce bilan donne lieu à une évaluation dont il est rendu compte au Parlement.

Section 2 : Recherche et constat des infractions

Article L186-4

Outre les officiers et agents de police judiciaire, sont habilités à rechercher et à constater les infractions prévues au présent chapitre et aux textes pris pour son application, les fonctionnaires et les agents publics commissionnés et assermentés à cet effet par le ministre chargé de la construction, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Article L186-5

Pour rechercher et constater les infractions mentionnées à l'article L. 186-4, les agents mentionnés par cet article ont accès, entre 8 heures et 20 heures, aux lieux utilisés exclusivement à des fins professionnelles par le fabricant ou toute personne intervenant pour la mise sur le marché d'ascenseurs ou pour la mise à disposition sur le marché de composants de sécurité pour ascenseurs, en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant.

Ils peuvent également pénétrer en dehors de ces heures dans ces mêmes lieux lorsque ceux-ci sont ouverts au public ou lorsqu'à l'intérieur de ceux-ci sont en cours des activités de production, de fabrication, de conditionnement, de transport ou de commercialisation.

Lorsque ces lieux sont également à usage d'habitation, ces contrôles ne peuvent être effectués qu'entre 8 heures et 20 heures, après autorisation du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel ils sont situés si l'occupant s'oppose à ces contrôles.

Le procureur de la République est préalablement informé des opérations envisagées en vue de la recherche des infractions. Il peut s'opposer à ces opérations.

Article L186-6

Les agents mentionnés à l'article L. 186-4 peuvent prélever des pièces ou des échantillons pour procéder à des analyses ou à des essais et exiger la communication de tout document nécessaire à l'accomplissement de leurs missions.

Lorsque des vérifications complémentaires sont nécessaires, ces agents peuvent consigner les ascenseurs ou les composants de sécurité pour ascenseurs susceptibles de faire l'objet des sanctions administratives prévues à l'article L. 186-1. Les ascenseurs ou les composants de sécurité pour ascenseurs consignés sont laissés à la garde de leur détenteur. Les agents habilités indiquent dans un procès-verbal ou un rapport les ascenseurs ou les composants de sécurité pour ascenseurs faisant l'objet de la consignation.

La consignation, dont est immédiatement informé le procureur de la République, ne peut excéder quinze jours.

Le délai de consignation peut être prorogé par ordonnance motivée du président du tribunal de grande instance dans le ressort duquel est situé le lieu de consignation des ascenseurs ou des composants de sécurité pour ascenseurs, ou du magistrat qu'il délègue.

Le magistrat est saisi sans formalité par les agents habilités. Il statue dans les vingt-quatre heures par ordonnance exécutoire à titre provisoire, au vu de tous les éléments d'information de nature à justifier cette mesure.

L'ordonnance de prorogation de la mesure de consignation est notifiée par tous moyens au détenteur des ascenseurs ou des composants de sécurité pour ascenseurs consignés.

La mainlevée de la mesure de consignation peut être ordonnée à tout moment soit par les agents ayant procédé à cette consignation ou par le procureur de la République, soit par le président du tribunal de grande instance ou le magistrat qu'il délègue à cet effet.

Article L186-7

Les infractions prévues au présent chapitre sont constatées par des procès-verbaux qui font foi jusqu'à preuve contraire.

Les procès-verbaux sont adressés, dans les cinq jours qui suivent leur clôture, au procureur de la République. Une copie du procès-verbal est transmise, dans le même délai, au fabricant ou au responsable de la mise sur le marché ou de la mise à disposition sur le marché ainsi qu'au ministre chargé de la construction.

Section 3 : Sanctions

Article L186-8

Est puni de 7 500 € d'amende :

1° Le fait de mettre sur le marché ou de mettre à disposition sur le marché un ascenseur ou un composant de sécurité pour ascenseurs sans la déclaration « UE » ou « CE » de conformité prévue à l'article L. 134-2 ;

2° Le fait de mettre sur le marché ou de mettre à disposition sur le marché un ascenseur ou un composant de sécurité pour ascenseurs en violation des prescriptions d'un arrêté du ministre chargé de la construction pris en application du II de l'article L. 186-2 ;

3° Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les fonctionnaires et agents habilités en application de l'article L. 186-4.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Titre IX : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À L'OUTRE-MER

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article L191-1

Les dispositions du présent livre s'appliquent, de plein droit, en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte, sous les réserves et dans les conditions énoncées par les dispositions prévues par le présent titre, ainsi que sous réserve des dispositions adoptées par ces collectivités dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article 73 de la Constitution.

Pour l'application du présent livre en Guyane et en Martinique, les références au département sont remplacées par les références à la collectivité territoriale.

Chapitre II : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte

Section 1 : Encadrement de la conception, de la réalisation et de l'exploitation des bâtiments

Article L192-1

Pour l'application en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte de l'article L. 113-15, les mots : « les zones non interconnectées au réseau métropolitain continental mentionnées au IV de l'article L. 141-5 du code de l'énergie, par le volet annexé à la programmation pluriannuelle de l'énergie mentionnée au même IV » sont remplacés par les mots : « la Guadeloupe, la Martinique, La Réunion, la Guyane et Mayotte, par les programmations pluriannuelles de l'énergie mentionnées au I de l'article L. 141-5 du code de l'énergie, au plus tard le 1er janvier 2022. Ces précisions sont intégrées à l'initiative du Gouvernement ou du président de la collectivité dans les programmations pluriannuelles de l'énergie dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée, conformément au III de l'article L. 141-5 du code susmentionné et selon des modalités fixées par le décret mentionné à l'article L. 141-6 du même code ».

Article L192-2

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 126-7 à Mayotte, les mots : « fichier immobilier » sont remplacés par les mots : « livre foncier ».

Section 2 : Règles générales de sécurité

Article L192-3

Les règles de construction prises pour l'application de l'article L. 131-2 en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte peuvent être adaptées aux situations particulières de ces collectivités par décret en Conseil d'Etat.

Article L192-4

Pour l'application de l'article L. 134-5 à Mayotte, les propriétaires et entreprises concernées disposent d'un délai expirant le 1er juillet 2031 pour installer les dispositifs de sécurité et répondre aux exigences de sécurité.

Section 3 : Accessibilité des bâtiments

Article L192-5

Pour l'application du premier alinéa de l'article L. 164-2 à Mayotte, les mots : « de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » sont remplacés par les mots : « du 29 août 2008 ».

Article L192-6

Pour l'application du I de l'article L. 165-1 à Mayotte, les mots : « 31 décembre 2014 » sont remplacés par les mots : « 28 août 2018 ».

Article L192-7

Pour l'application du premier alinéa du I de l'article L. 165-2 à Mayotte, les mots : « dans les douze mois suivant la publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 » sont remplacés par les mots : « avant le 28 février 2019 ».

Fait le 29 janvier 2020.

Emmanuel Macron

Par le Président de la République :

Le Premier ministre, Edouard Philippe

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, Julien Denormandie

La ministre de la transition écologique et solidaire, Elisabeth Borne

La ministre des solidarités et de la santé, Agnès Buzyn

La ministre du travail, Muriel Pénicaud

Le ministre de l'intérieur, Christophe Castaner

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Jacqueline Gourault

La ministre des outre-mer, Annick Girardin