

ORDONNANCE n° 62-115 du 1er octobre 1962
**relative aux permis de construire des bâtiments et aux
lotissements**

(JO n° 252 du 26.10.62, p. 2500)

EXPOSE DES MOTIFS

Dans le cadre du développement de Madagascar en vue duquel le Gouvernement demande, l'effort de la discipline de tous les citoyens, il convient, entre autre, de permettre l'extension harmonieuse des villes.

Devant la prolifération anarchique des constructions de la ville, il est nécessaire de refondre et de renforcer l'ensemble des textes existants en la matière qui sont d'ailleurs dépassés par l'accession de Madagascar à l'Indépendance.

La présente ordonnance traite d'une part en son titre I, de l'autorisation de construire et d'autre part en son titre II, de l'autorisation de lotissement.

I. - Autorisation de construire

Les principales innovations de l'ordonnance sont les suivantes :

- 1° Définition des peines encourues, en cas d'infraction ;
- 2° Obligation au tribunal d'ordonner soit la mise en conformité des constructions avec le permis de construire, soit la démolition des constructions irrégulières, si la faute du bénéficiaire est constatée.

II. - Lotissement

Les principales innovations du texte sont les suivantes :

- 1° Obligation au bénéficiaire de se soumettre au cahier des charges approuvé par l'administration ;
- 2° Obligation d'exécuter les travaux d'infrastructure technique nécessaires au lotissement.

Telles sont les modifications fondamentales apportées aux textes existants qui, refondus dans leur ensemble, sont proposés dans la présente ordonnance.

ORDONNANCE

Vu la Constitution de la République Malgache et notamment ses articles 12, 42 et 47 ;

Vu la délégation de pouvoirs accordée au Gouvernement par l'Assemblée nationale le 26 mai 1962 ;

Article premier - La présente ordonnance fixe les conditions de délivrance des permis de construire ainsi que celles autorisant les lotissements.

Elle est applicable dans les communes urbaines, dans les agglomérations comptant plus de 2.000 habitants ou désignées par décret.

TITRE PREMIER DU PERMIS DE CONSTRUIRE

CHAPITRE PREMIER

Champ d'application, instruction et délivrance du permis

Art. 2 - Quiconque désire entreprendre une construction à usage d'habitation ou non, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat et des collectivités publiques comme aux personnes privées.

Le même permis est exigé pour les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises et réparation des gros œuvres, les surélévations, ainsi que pour les travaux entraînant modification de la distribution intérieure des bâtiments et des sanitaires.

Art. 3 - Des arrêtés concertés du Ministre des Travaux Publics et des Ministres intéressés déterminent la liste des constructions et des travaux qui, en raison de leur nature ou de leur faible importance, pourront être exemptés du permis de construire, à condition qu'ils ne soient pas soumis, par ailleurs, à des dispositions législatives ou à des règlements spéciaux.

Art. 4 - Des décrets pris sur le rapport du Ministre des travaux publics déterminent les règles générales applicables, en dehors de la production agricole, en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation, le volume et l'aspect des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions.

Par le même moyen seront fixées les règles générales de constructions applicables aux bâtiments, les dispositions desdits décrets se substitueront de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements communaux.

Art. 5 - Des autorisations à titre précaire pourront être accordées.

Elles ne comporteront aucun droit à indemnité.

A peine de nullité et ce sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité, doit mentionner le caractère précaire desdites constructions.

CHAPITRE II

Contrôle de l'administration, infractions, sanctions

Art. 6 - Le préfet, le sous-préfet, le maire, les fonctionnaires des services du ministère des Travaux Publics et leurs délégués peuvent à tout moment visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel la construction est en cours, peut dans les mêmes conditions, s'assurer que l'alignement et s'il y a lieu le nivellement ont été respectés.

Art. 7 - Sans préjudice de l'application des peines plus fortes prévues au Code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 6 ci-dessus sera puni d'une amende de 5 000 à 50 000 francs.

Art. 8 - L'interruption des travaux peut être ordonnée par le président du tribunal compétent, saisi par le fonctionnaire chargé de veiller à l'observation des règlements relatifs au permis de construire.

Le président statue en la forme prévue pour les référés. L'ordonnance est exécutoire sur minute et ne peut être attaquée que par un pourvoi en cassation.

Le pourvoi en cassation n'est pas suspensif. La cour suprême statue suivant la procédure prévue pour les affaires dites urgentes.

Art. 9 - Les bénéficiaires des travaux, les architectes, entrepreneurs ou autres personnes responsables de

l'exécution des travaux effectués au mépris des obligations imposées par la présente ordonnance, les règlements d'application ou par le permis de construire délivré, sont passibles d'une amende de 50 000 à 1 000 000 de francs.

Le tribunal ordonnera dans tous les cas, soit la mise en conformité des constructions avec le permis de construire, soit la démolition des constructions irrégulières en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Art. 10 - Sur réquisition du ministère public, agissant à la demande du Ministre des Travaux Publics, le tribunal saisi de la poursuite impartit au bénéficiaire des travaux, sous peine d'une astreinte de 200 à 2 000 francs par jour de retard, un délai pour ariser la situation. Au cas où ce délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée court à partir de l'expiration dudit délai, jusqu'au jour où la situation est effectivement régularisée.

En outre, si à l'expiration du délai fixé par le jugement, la mise en conformité des constructions avec le permis de construire ou la démolition des constructions irrégulières en vue de rétablissement des lieux dans leur état antérieur n'est pas terminée, le Ministre des travaux publics peut faire effectuer les travaux d'office aux frais et risques du bénéficiaire des travaux.

TITRE II DES LOTISSEMENTS

Art. 11 - Constituent un lotissement au sens de la présente ordonnance, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux.

CHAPITRE PREMIER **LOTISSEMENTS A USAGE D'HABITATION**

Art. 12 - La création ou le développement de lotissements

en vue de la construction d'immeubles destinés à l'habitation ou au commerce ainsi qu'à leurs annexes est subordonnée à une autorisation délivrée par le ministre des Travaux publics. Un cahier des charges s'y trouvera annexé.

Des décrets fixeront les conditions dans lesquelles ces autorisations pourront être accordées, notamment, la participation éventuelle du lotisseur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins du lotissement et rendus nécessaires par sa création.

Art. 13 - Le préfet, le sous-préfet, le maire le chef d'arrondissement des Travaux publics, ou leurs délégués, peuvent à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles; quiconque fera obstacle à ce droit de visite sera passible des peines prévues à l'article 7 de la présente ordonnance.

Art. 14 - La vente ou la location des terrains bâtis ou non bâtis dans un lotissement, ainsi que l'édification des constructions, ne peuvent être effectuées qu'après l'autorisation prévue à l'article 12 ci-dessus et l'exécution de toutes les prescriptions imposées au lotisseur par l'arrêté d'autorisation.

Toutefois, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant les travaux de construction, le ministre des Travaux publics peut, par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article, autoriser la vente ou la location des lots ou l'édification des constructions avant l'entier achèvement de la voirie, sous réserve que le demandeur s'engage à terminer les travaux dans les conditions et délais fixés par l'arrêté d'autorisation.

Art. 15 - Les cahiers des charges de lotissements créés antérieurement à l'approbation d'un plan d'urbanisme peuvent, en vue de permettre d'y édifier des constructions conformes audit plan, être modifiés par arrêté du Ministre des travaux publics pris après enquête publique et avis de la commission provinciale d'urbanisme et du conseil municipal.

Si les modifications au cahier des charges rendent nécessaires des travaux d'équipement, l'entrée en vigueur de ces modifications est subordonnée, à défaut de la prise en charge des travaux par la collectivité à la création d'une association syndicale de propriétaires groupant les propriétaires des lots intéressés aux dits travaux.

LOTISSEMENTS A USAGE AUTRE QUE L'HABITATION

Art. 16 - Est subordonnée à la délivrance d'une autorisation suivant les règles fixées à l'article 12 :

1° La création ou le développement de lotissement, jardins dans lesquels sont interdites toutes constructions à usage d'habitation d'industrie, de commerce ou d'artisanat;

2° La création ou le développement de lotissement en vue d'installation d'établissements industriels.

Art. 17 - En cas d'inobservation des dispositions du présent titre et des textes pris pour son application la nullité des actes de vente ou de location concernant les terrains ou constructions compris dans un lotissement peut être prononcée à la requête de l'acquéreur ou du locataire et ce, sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu.

Art. 18 - Des décrets fixeront les modalités d'application de la présente ordonnance.

Art. 19 - La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République Malgache.

Elle sera exécutée comme loi de l'Etat.