

REPUBLIQUE DU BENIN  
Fraternité – Justice – Travail  
-----@-----  
MINISTERE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE L'ASSAINISSEMENT  
-----@-----  
MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES  
-----@-----  
MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DE LA SECURITE PUBLIQUE ET DES CULTES  
-----@-----  
MINISTERE DE LA SANTE  
-----@-----  
MINISTERE DE LA DECENTRALISATION, DE LA GOUVERNANCE LOCALE, DE  
L'ADMINISTRATION ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
-----@-----  
CABINET

## **ARRETE INTERMINISTERIEL**

ANNEE 2014 N° 031/MUHA/MEF//MISPC/MS/MDLAAT/DC/SGM/  
DGHC/DNSP/DGNP/DCLR/SA

**PORTANT MODALITES D'APPLICATION DU DECRET N°2014-205 DU 13  
MARS 2014 PORTANT REGLEMENTATION DE LA DELIVRANCE DU PER-  
MIS DE CONSTRUIRE EN REPUBLIQUE DU BENIN**

**LE MINISTRE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE L'ASSAINISSE-  
MENT,**

**LE MINISTRE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES**

**LE MINISTRE DE L'INTERIEUR, DE LA SECURITE PUBLIQUE ET DES CULTES**

**LE MINISTRE DE LA SANTE**

**LE MINISTRE DE LA DECENTRALISATION, DE LA GOUVERNANCE LOCALE,  
DE L'ADMINISTRATION ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET**

- Vu la loi n° 90-32 du 11 décembre 1990 portant constitution de la République du Bénin ;
- Vu la loi n° 97-28 du 15 janvier 1999 portant organisation de l'administration territoriale en République du Bénin ;
- Vu la loi n° 97-29 du 15 janvier 1999 portant organisation des Communes en République du Bénin ;
- Vu la loi n° 98-05 du 15 janvier 1999 portant organisation des Communes à statut particulier ;
- Vu la loi n° 98-30 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement ;
- Vu la loi n° 87-015 du 21 septembre 1987 portant code de l'hygiène publique ;
- Vu la loi n° 2007-20 du 23 août 2007 portant protection du patrimoine culturel et du patrimoine naturel à caractère culturel ;
- Vu la proclamation, le 29 mars 2011 par la Cour Constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 13 mars 2011 ;
- Vu le décret n° 2013-457 du 08 octobre 2013 portant composition du Gouvernement
- Vu le décret n° 2012-191 du 03 juillet 2012 fixant la structure type des Ministères ;
- Vu le décret n° 2007-447 du 02 octobre 2007 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Erosion Côtière ;
- Vu le décret n°2013-68 du 19 février 2013 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire;

- Vu le décret n°2012-272 du 13 août 2012 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Santé ;
- Vu le décret n° 2012-429 du 06 novembre 2012 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Intérieur, de la Sécurité Publique et des Cultes ;
- Vu le décret n° 83-388 du 1<sup>er</sup> novembre 1983 portant organisation de la profession d'architecte et instituant l'ordre des architectes en République Populaire du Bénin ;
- Vu le décret n° 2006-775 du 31 décembre 2006 portant règles générales de sécurité dans les établissements à risque en République du Bénin ;
- Vu le décret n° 2014-205 du 13 mars 2014 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin ;

**Sur proposition :**

- **du Directeur Général de l'Habitat et de la Construction,**
- **du Directeur Général du Trésor et de la Comptabilité Publique**
- **du Directeur du Groupement National des Sapeurs Pompiers**
- **du Directeur National de la Santé Publique et,**
- **du Directeur Général de l'Administration d'Etat**

**ARRESENT :**

**CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Article premier** : Le présent arrêté a pour objet de préciser les conditions de délivrance du permis de construire en République du Bénin en application du décret n°2014-205 du 13 mars 2014, portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin.

**Article 2** : Les différents règlements applicables aux dossiers de permis de construire sont :

- la loi n° 87-015 du 21 septembre 1987, portant code de l'hygiène publique ;
- le décret n°2014-205 du 13 mars 2014, portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin ;
- le décret n° 2006-775 du 31 décembre 2006 portant règles générales de sécurité dans les établissements à risque en République du Bénin ;
- le décret d'application de la loi portant code de l'hygiène publique
- l'arrêté n° /MUHA/DC/SGM/DGHC/DCLR/SA du 2014, définissant les prescriptions minimales à observer pour la délivrance du permis de construire ;
- les règlements particuliers des documents d'urbanisme (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, plan directeur d'urbanisme, plan d'urbanisme de détail) lorsque ces documents ont été régulièrement approuvés par les structures compétentes ;
- les règles de construction en vigueur au Bénin.

**Article 3** : Les divers actes délivrés (autorisation de construire, certificat

de régularisation, etc.) après instruction des demandes de permis de construire ainsi que les formulaires de demande sont ceux dont les modèles sont annexés au présent arrêté.

## **CHAPITRE II : DU DÉPÔT DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

**Article 4 :** La demande de permis de construire est établie selon un formulaire administratif dont le modèle est joint au présent arrêté. Cette demande ainsi que le dossier qui l'accompagnent sont déposés en six (6) exemplaires à la mairie de la commune concernée quelque soit la nature et l'importance du projet.

Une attestation de recevabilité est délivrée au pétitionnaire, séance tenante. L'attestation indique notamment le numéro d'enregistrement et la date avant laquelle la décision devra lui être notifiée conformément au délai réglementaire d'instruction. Si le dossier n'est pas complet, l'attestation précise les pièces manquantes et invite le demandeur à retirer son dossier, à le compléter et à reprendre la procédure.

**Article 5 :** En application des dispositions de l'article 18 du décret n°2014-205 du 13 mars 2014, portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin, la demande de permis de construire n'est recevable que si elle comprend la preuve que le projet a été élaboré par un architecte, sauf dans les cas où le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

La qualité d'architecte concepteur du projet est prouvée par la présence dans le dossier d'une attestation d'appartenance à l'Ordre National des Architectes du Bénin. Cet organisme peut assurer pour le compte de ses membres le dépôt des demandes de permis de construire.

Pour les projets dont l'instruction nécessite la présence dans le dossier d'une note de calcul des structures, ladite note de calcul est obligatoirement réalisée et signée par un ingénieur génie civil dont la qualité est prouvée par une attestation délivrée par l'organisme professionnel compétent.

**Article 6 :** L'attestation de recevabilité prévue à l'article 14 du décret n°2014-205 du 13 mars 2014, portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin, indique au demandeur :

- le numéro d'enregistrement de sa demande ;
- le requérant au nom duquel la décision sera prise ;
- la date à considérer comme point de départ du délai d'instruction ;
- le délai maximal prévu pour l'instruction ainsi que celui prévu pour la décision.
- Le montant des frais d'instruction du dossier, du suivi et de contrôle de conformité.

**Article 7 :** L'attestation de recevabilité indique en outre que si la décision n'intervient pas avant la date limite prévue, ladite attestation vaudra permis de construire tacite conformément aux articles 28, 29 et 30 du décret n°2014-205 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin.

En cas de permis tacite, le préfet reçoit sans délai de la part du maire, le dossier et les pièces d'instruction en l'état. Dans ce cas le suivi et le contrôle de conformité des travaux sont assurés par la commission départementale de permis de construire et le certificat de conformité et d'habitabilité prévu à l'article 48 du décret n°2014-205 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin est délivré par le préfet.

## CHAPITRE III : DES ORGANISMES CHARGÉS DE L'INSTRUCTION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

**Article 8** : Les organismes chargés de l'instruction des demandes de permis de construire sont :

- la commission communale ou municipale du permis de construire ;
- la commission départementale du permis de construire ;
- la commission nationale du permis de construire.

**Article 9** : Les organismes chargés de l'instruction des demandes de permis de construire sont créés comme suit :

- par arrêté du maire lorsqu'il s'agit de la commission communale ou municipale du permis de construire ;
- par arrêté du préfet lorsqu'il s'agit de la commission départementale du permis de construire ;
- par arrêté interministériel des ministres en charge de l'urbanisme, de la santé publique, de la sécurité, des finances et de l'administration territoriale pour la commission nationale du permis de construire.

L'acte de création d'un organisme chargé de l'instruction des demandes de permis de construire prévoit les modalités de son fonctionnement.

**Article 10** : Les organismes chargés de l'instruction des demandes de permis de construire se réunissent autant de fois qu'il est nécessaire pour respecter les délais d'instruction et dans tous les cas, au moins une fois par quinzaine.

Ils adressent au Ministre en charge de l'habitat et de l'Urbanisme un rapport trimestriel et annuel sur leurs activités sur le permis de construire.

**Article 11** : En vertu des dispositions de l'article 21 du décret n°2014-205 du 13 mars 2014 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin tout organisme en charge de l'instruction des demandes du permis de construire doit comprendre parmi ses membres :

- Pour la commission nationale de permis de construire au moins un architecte, un urbaniste, un ingénieur génie civil, un ingénieur génie sanitaire, un officier du Groupement national des sapeurs pompiers.
- Pour les autres commissions de permis de construire au moins un architecte ou un urbaniste, un ingénieur génie civil ou un ingénieur génie sanitaire, un ingénieur en sécurité-incendie et risques de panique ou un officier du Groupement national des sapeurs pompiers.

Les organismes en charge de l'instruction des demandes de permis de construire sont obligatoirement présidés par des fonctionnaires de l'Etat ou des Communes ; les autres membres peuvent être soit des fonctionnaires, soit des professionnels béninois nommés à cet effet.

En particulier lorsque la commune ne dispose pas d'un personnel permanent répondant aux qualifications minimales exigées au premier alinéa du présent article, elle peut se faire assister par le personnel des services de l'Etat dans le cadre d'une convention ou passer contrat avec des professionnels du secteur privé.

**Article 12** : L'acte d'octroi ou de refus du permis de construire est signé par le Maire de la commune intéressée ou par le préfet pour ce qui concerne les constructions à caractère national situées sur un territoire non couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé. Ledit acte doit être conforme à l'avis de l'organisme en charge de l'instruction de la demande de permis de construire.

En cas de désaccord avec l'avis de l'organisme communal ou départemental en charge de l'instruction, le maire adresse un recours à la commission nationale du permis de construire. Si le désaccord persiste, ou lorsque l'instruction a été réalisée par la commission nationale du permis de construire, la chambre administrative de la Cour Suprême du Bénin statue en dernier ressort.

## **CHAPITRE IV : DES DIVERS AVIS ÉMIS SUR LES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

**Article 13** : Les différents avis pouvant être émis sur les demandes de permis de construire sont :

- avis favorable
- avis favorable sous réserve de corrections mineures ;
- avis défavorable.

**Article 14** : L'avis favorable est délivré aux dossiers conformes aux dispositions réglementaires telles que définies à l'article 2 du présent arrêté.

**Article 15** : L'avis favorable sous réserve de compléments d'informations et/ou de corrections mineures est délivré aux dossiers relatifs aux projets pouvant, sous réserve de compléments d'informations ou de corrections mineures, être rendus conformes aux textes applicables en matière de permis de construire.

La délivrance de l'attestation de conformité et d'habitabilité est subordonnée au respect de ces réserves dans la réalisation des ouvrages concernés.

**Article 16** : L'avis défavorable est émis à propos des projets jugés non conformes aux textes applicables en matière de permis de construire. Aucun début de travaux ne sera toléré dans ce cas.

**Article 17** : L'affichage des informations relatives au permis de construire incombe au bénéficiaire qui utilise à cet effet un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Le panneau indique le nom du bénéficiaire, le nom de l'architecte, la date et le numéro du permis, la nature des travaux et la superficie du plancher autorisé, ainsi que la hauteur de la construction mesurée à partir du terrain naturel. En cas de permis tacite, les références de l'attestation de recevabilité seront utilisées.

Ces renseignements doivent demeurer lisibles pendant toute la durée des travaux.

**Article 18** : En cas d'achèvement partiel ou total des travaux et dans tous les cas où le bénéficiaire du permis souhaite habiter tout ou partie de l'immeuble, il doit en informer préalablement le maire par une déclaration d'achèvement partiel ou total aux fins d'exploitation ou d'habitation.

Ladite déclaration devra comprendre obligatoirement une copie du dossier sur la base duquel le permis de construire a été obtenu, la description de l'état d'achèvement accompagné d'un plan de récolement des travaux réalisés, ainsi que l'estimation du nombre de personnes devant occuper le bâtiment.

## **CHAPITRE V : DU CONTRÔLE DE LA QUALITÉ D'ARCHITECTE ET DES INGÉNIEURS**

**Article 19** : En application des articles 18 et 19 du décret n°2014-205 du 13 mars 2014, portant réglementation de la délivrance de

permis de construire en République du Bénin, la demande du permis de construire ne peut être instruite que si le projet de construction envisagé est élaboré et signé par un architecte, sauf dans les cas ci-après :

- 1) les personnes physiques voulant édifier ou modifier **pour leur propre habitation** une construction de faible importance de deux niveaux au plus et dont la surface hors œuvre de planchers est inférieure à 150 m<sup>2</sup> ;
- 2) les travaux concernant exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions ainsi que les reprises intérieures ne modifiant pas l'aspect extérieur des constructions existantes.

Le contrôle de la qualité d'architecte se fera sur la base d'une attestation de l'Ordre Nationale des Architectes à produire par le concepteur du projet, qui en outre doit disposer d'une assurance couvrant leurs risques professionnels en vertu de l'article 37 du décret n°83-388 du 1<sup>er</sup> novembre 1983 portant organisation de la profession d'architecte et instituant l'ordre des architectes en République Populaire du Bénin.

Le contrôle de la qualité d'ingénieur se fera sur la base d'une attestation délivrée par l'organisme professionnel compétent. L'Ingénieur concerné doit disposer d'une assurance couvrant ses risques professionnels conformément aux textes en vigueur.

## **CHAPITRE VI : DES IMPOSITIONS DONT L'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE CONSTITUE LE FAIT GÉNÉRATEUR (FRAIS D'ÉTUDE)**

**Article 20** : Le permis de construire peut servir de fait générateur pour l'établissement par les services compétents, de l'assiette et la

liquidation de l'ensemble des impositions en matière d'urbanisme prévues par les textes en vigueur.

**Article 21 :** Il est créé des frais d'étude de dossier de permis de construire afin de permettre aux commissions concernées de faire face aux dépenses de fonctionnement et de contrôle sur le terrain. Les frais d'étude sont calculés, par catégories de bâtiments, en fonction de la surface hors œuvre de planchers.

Lesdits frais sont payés par le pétitionnaire au dépôt de son dossier. Ce paiement conditionne la réception par lui de l'attestation de recevabilité.

Un guichet unique du permis de construire est créé dans chaque commune en vue de faciliter la célérité dans la délivrance du permis de construire. Ce guichet est doté d'une régie financière.

**Article 22 :** Les frais d'étude sont fixés comme suit par catégorie de bâtiments :

- bâtiments à usage d'habitation : 150 F par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ;
- bâtiments à usage de bureaux ou de commerce : 200 F par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ;
- bâtiments industriels : 250 F par mètre carré hors œuvre de tous les planchers.
- bâtiments appartenant à des Etats étrangers ou à des Organisations internationales : 1000 F par mètre carré ou un montant déterminé en tenant compte des conditions de réciprocité entre les Etats et les organismes internationaux.

**Article 23 :** Les frais d'études sont répartis comme suit :

- 40% pour la commission ayant instruit les dossiers de permis de construire ;

- 50% pour la commune ;
- 10% pour le Fonds National de l'Habitat.

Les 40% des frais d'étude des dossiers à caractère national et les 10% des frais d'étude de tous dossiers soumis à l'instruction revenant au Fonds National de l'Habitat sont versés par les régisseurs des guichets uniques dans un compte ouvert à cet effet au Trésor Public dont le Directeur en charge de l'Habitat et de la Construction est l'ordonnateur.

Les 40% des frais d'étude des dossiers relevant de la compétence des commissions départementales d'étude des dossiers de permis de construire sont versés par les régisseurs des guichets uniques dans un compte ouvert à cet effet au Trésor Public par département dont chaque Préfet est ordonnateur.

Les 40% des frais d'étude relevant de la compétence des commissions municipales ou communales et les 50% de la commune sont versés par les régisseurs des guichets uniques dans un compte ouvert à cet effet au Trésor Public par commune dont chaque Maire est l'ordonnateur.

Les paiements des frais d'étude et de contrôle aux bénéficiaires se font trimestriellement sur la base d'un mandat de paiement émis par l'ordonnateur désigné aux alinéas précédents.

## **CHAPITRE VII : DU CONTRÔLE ET DES SANCTIONS**

**Article 24 :** Outre les commissions communales ou municipales de permis de construire, les commissions nationale et départementales de permis de construire doivent à tout moment visiter les constructions en cours aux fins de vérifier la détention par le promoteur d'un permis de construire.

**Article 25 :** L'arrêt des travaux est prononcé par le maire sur la base d'un procès-verbal établi par la juridiction (commission ayant effectué

le contrôle) et qui fixe l'amende à payer par le promoteur.

Ladite amende est versée par le promoteur au guichet unique de la commune concernée.

Conformément aux dispositions de l'article 51 du décret n°2014-205 du 13 mars 2014, en sus de l'amende à payer par le promoteur, l'application et autres sanctions est laissée à la discrétion de la commission.

**Article 26 :** Les fonds issus des amendes sont répartis par le régisseur du guichet unique comme suit :

- 40% pour la commission ayant effectué le contrôle ;
- 50% pour les communes ;
- 10% pour le Fonds National de l'Habitat.

Les paiements desdits fonds aux bénéficiaires s'effectuent trimestriellement sur la base d'un mandat de paiement émis par l'ordonnateur désigné à l'article 23.

## **CHAPITRE VIII : Des dispositions diverses et finales**

**Article 27 :** Le délai de validité pour la demande d'un certificat de régularisation est prévu à l'article 67 du décret n°2014-205 du 13 mars 2014, portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin. Ce délai est de deux (02) ans pour les établissements recevant du public et les constructions à caractère national et de trois ans pour les autres immeubles.

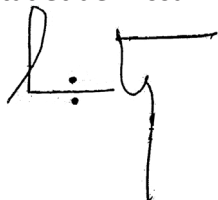
**Article 28 :** Les Directeurs chargés de l'Habitat et de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Assainissement, les Directeurs des Infrastructures, de l'Equipement et de la Maintenance des ministères, le Directeur National de la Santé Publique, le Directeur du Groupement National des Sapeurs Pompiers, les Préfets des départements, les responsables des services départementaux en charge de l'habitat, de la construction et de l'urbanisme, des Travaux Publics, de la santé et de la sécurité-

incendie ainsi que les Maires des différentes communes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

**Article 29** : Le présent arrêté qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment celles de l'arrêté n° 0022/MUHRFLEC/MS/MISP/DC/SGM/DGHC/DGNP/DCPML/SA du 1<sup>er</sup> avril 2009, prend effet à partir de sa date de signature et sera publié au journal officiel et partout où besoin sera.

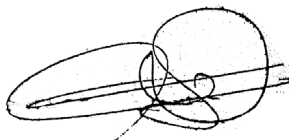
Fait à Cotonou, le 04 Avril 2014

Le Ministre de l'Urbanisme, de  
l'Habitat et de l'Assainissement



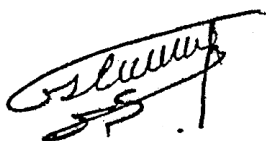
**Christian E. G. SOSSOUHOUNTO**

Le Ministre de l'Economie et  
des Finances



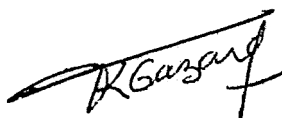
**Jonas Aliou GBIAN**

Le Ministre de l'Intérieur, de la  
Sécurité Publique et des Cultes



**François HOUESSOU**

Le Ministre de la de Santé



**Dorothée Akoko KINDE  
GAZARD**

Le Ministre de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de  
l'Administration et de l'Aménagement du



**Isidore GNONLONFOUN**

**AMPLIATIONS** : PR 02 - SGG 02 - AN 02 - CS 02 - CC 02 - HCJ 02 - CES  
02 - HAAC 02 - MUHA 02 - MISPC 02 - MS 02 - MDGLAAT 02 - AUTRES  
MINISTERES 24 - PREFETS 06 - COMMUNES 77 - ANCB 02 - ONAUB  
02 - ONIC 02 - ARCHIVES 01 - CHRONO 01 - JORB 01