

DECRET

N° 2014-205 DU 13 MARS 2014

Portant réglementation de la délivrance du permis
de construire en République du Bénin

**LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,
CHEF DE L'ETAT, CHEF DU GOUVERNEMENT,**

- 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° 98-30 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement en République du Bénin;
- Vu** la loi n° 87-015 du 21 septembre 1987 portant code d'hygiène publique ;
- Vu** la loi n° 98-05 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes à statut particulier ;
- 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 Reforme Foncière et de la Lutte Contre l'Erosion Côtière ;
- Vu** le décret n° 2013-68 du 19 février 2013 portant attribution organisations et fonctionnement du Ministère de la Décentralisation de la Gouvernance Locale de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire;
- Vu** le décret n° 2012-429 du 06 novembre 2012 portant attribution organisations et fonctionnement du Ministère de l'Intérieur de la Sécurité Publique et des Cultes;
- Vu** le décret n° 2012-428 du 06 novembre 2012 portant attribution organisations et fonctionnement du Ministère de l'Economie et des Finances;
- Vu** le décret n° 2012-272 du 13 août 2012 portant attribution organisation et fonctionnement du Ministère de la Santé;
- Vu** le décret n° 46-1496 du 16 juin 1946 fixant les modalités d'établissement, d'approbation et de mise en vigueur des projets d'urbanisme pour les territoires relevant du Ministère de la France d'Outre-Mer et les décrets n° 69-154 et 69-155 du juin 1969 le complétant ;

Vu le décret n° 83-388 du 1^{er} 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 ;

Sur proposition du Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Assainissement,

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance extraordinaire du 13 mars 2014.

DECRETE :

TITRE PREMIER

DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 1^{er} : DE L'OBJET

Article 1^{er} : Le présent décret a pour objet, de déterminer la procédure de délivrance du permis de construire en République du Bénin.

Article 2 : Le permis de construire est l'acte par lequel une autorité publique compétente donne une autorisation à un projet de construction conformément aux données techniques, aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme.

Article 3 : Le permis de construire consacre le respect à priori des règles d'urbanisme, de construction, d'hygiène, de sécurité incendie et de risques de panique.

Article 4 : Les règles qui régissent la délivrance du permis de construire sont notamment, celles prescrites par le règlement national d'urbanisme, de construction, les règles de sécurité, le code d'hygiène

publique, la loi-cadre sur l'environnement et les règlements contenus dans les divers documents d'urbanisme régulièrement adoptés.

CHAPITRE 2 : DU CHAMP D'APPLICATION

Article 5 : Quiconque désire entreprendre une construction à quelque usage que ce soit, même ne comportant pas de fondation obtient au préalable un permis de construire.

Le permis de construire est également exigible lorsque les travaux à exécuter sur une construction existante ont pour effet d'en changer la destination, d'en modifier le volume ou la structure ou de créer des niveaux supplémentaires.

Article 6 : Le permis de construire est exigible de toute personne physique ou morale de droit public ou privé.

Article 7 : Sont exemptés du permis de construire, en raison de leur nature ou de leur faible importance, les travaux concernant :

- les modifications intérieures ne changeant pas la destination des ouvrages, ne créant pas des niveaux supplémentaires et n'affectant pas la stabilité des ouvrages ;
- les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- les installations techniques des services publics ou concessionnaires de services publics tels que les ouvrages de transport d'énergie, les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à six (6) mètres carrés et la hauteur inférieure à trois (3) mètres, les lignes et cabines téléphoniques.

Article 8 : Les constructions visées à l'article 7 sont exemptés par décret pris en Conseil des Ministres.

Dans les cas cités ci-dessus, à l'exception des constructions couvertes par le secret de la défense nationale, le maître d'ouvrage adresse au Maire de la commune intéressée une déclaration préalable des travaux exemptés, accompagnée des pièces graphiques et écrites indiquant clairement la nature et l'importance des constructions envisagées.

Article 9 : L'exemption du permis de construire ne dispense pas le bénéficiaire de l'obligation du respect des règles d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'hygiène. En cas de violation des règles précitées, le Maire du lieu d'implantation ordonne la suspension des travaux jusqu'à régularisation, à l'exception des constructions couvertes par le secret de la défense nationale.

TITRE II

DES FORMALITÉS RELATIVES À L'OBTENTION

DU PERMIS DE CONSTRUIRE

CHAPITRE 1^{er} : DU CERTIFICAT D'URBANISME

Article 10 : Quiconque désire entreprendre ou modifier une construction de quelque nature que ce soit est tenu d'obtenir un certificat d'urbanisme.

Le certificat d'urbanisme est facultatif pour les constructions situées dans des zones couvertes par un document d'urbanisme régulièrement approuvé.

Article 11 : Le certificat d'urbanisme précise les conditions générales d'utilisation du terrain, la densité de construction admise au vu d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

- un plan de situation indiquant la position du terrain dans son environnement à l'échelle 1/10000^{ème} ou 1/5000^{ème} ou 1/2000^{ème} ;

- un levé topographique du terrain réalisé et signé par un géomètre expert ;
- une indication de la destination de la construction envisagée (habitation, commerce, industrie).

Article 12 : Le certificat d'urbanisme est délivré gratuitement par le Maire lorsque le site d'implantation est couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé. Il est délivré conformément aux règles et documents d'urbanisme en vigueur et ne préjuge nullement de l'octroi ou du refus du permis de construire.

Lorsque le site d'implantation n'est pas couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé, le certificat d'urbanisme est délivré gratuitement par le directeur départemental chargé de l'urbanisme.

Le certificat d'urbanisme est délivré dans un délai de quinze (15) jours calendaires pour les projets situés dans une zone couverte par un document d'urbanisme régulièrement approuvé et de trente (30) jours dans les autres cas.

CHAPITRE 2: DU DEPOT DE LA DEMANDE ET DU CONTENU DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 13 : La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain soit par une personne dûment mandatée par le propriétaire du terrain, soit par une personne qualifiée pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique.

Article 14 : La demande de permis de construire est adressée en six (6) exemplaires au Maire de la commune concernée quelle que soit la nature et l'importance du projet.

Une attestation de recevabilité est délivrée au pétitionnaire, séance tenante. L'attestation indique notamment le numéro de dépôt 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 le demandeur reprend son dossier pour le compléter.

Article 15 : Dans les cas où le permis de construire est instruit au nom de la commune, suivant les conditions prescrites à l'article 20 du présent décret, le Maire transmet un exemplaire de la demande au préfet dans un délai de cinq (05) jours ouvrables suivant la date d'enregistrement et transmet les cinq (05) exemplaires restants à l'organisme communal chargé de l'instruction.

Au cas où le permis de construire est instruit au nom de l'Etat, le Maire conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres soit à la commission départementale du permis de construire, soit à la commission nationale du permis de construire pour les constructions à caractère national et ce, dans un délai de cinq (05) jours ouvrables suivant la date de délivrance de l'attestation de recevabilité. Cette transmission se fait par l'intermédiaire du Préfet de département.

Article 16 : Le dossier de demande de permis de construire comporte les pièces suivantes :

Pièces écrites :

- un formulaire administratif précisant l'identité et la qualité du demandeur, la situation et la superficie du terrain, la destination de la construction ou des installations, son emprise au sol, la surface de plancher ;
- un titre de propriété ou un acte notarié donnant mandat au demandeur ;
- un certificat d'urbanisme délivré par les services compétents lorsque nécessaire ;

- un devis descriptif indiquant les caractéristiques du projet, les matériaux prévus avec indication des matériaux locaux, leur mise en œuvre et l'aspect extérieur de la construction ;
- un devis estimatif de la construction envisagée ;
- pour les établissements recevant du public, les bâtiments de plus de deux (2) niveaux ou ayant des éléments de structure de portée supérieure à dix (10) mètres, ainsi que les ouvrages d'art de portée ou de hauteur supérieure à dix (10) mètres :
 - un rapport d'étude de sols réalisé et signé par un laboratoire agréé ;
 - les notes de calcul des structures réalisées et signées par un ingénieur en génie civil ;
 - le rapport sur l'étude de sécurité-incendie et risques de panique ;
 - la description des facilités offertes aux personnes à mobilité réduite.

Pièces graphiques :

- un plan de situation du terrain à l'échelle 1/2000 ou 1/5000 ou 1/10000 indiquant clairement la localisation et la desserte des constructions envisagées ;
- un plan de masse à l'échelle de 1/200 ou 1/500 des constructions à édifier ou à modifier avec indication de l'orientation, de la direction des vents dominants et des caractéristiques des constructions et équipements voisins existants. Le plan de masse indique les limites séparatives, les servitudes réglementaires d'alignement, de reculement et de prospect ainsi que le tracé côté des ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'espaces verts ;

- le projet de construction à l'échelle 1/100 ou 1/50 comportant les vues en plan des différents niveaux, les coupes et les façades nécessaires à la compréhension du projet ;
- un plan de détail des ouvrages d'assainissement prévus ;
- les plans d'ensemble et de détail des structures.

Pour les extensions et les modifications, il est demandé en outre un dossier complet des constructions existantes.

Article 17 : L'organisme en charge de l'instruction se réserve le droit d'exiger du requérant, lorsque le caractère de l'ouvrage l'impose, des renseignements complémentaires concernant notamment :

- l'étude de sols ;
- des études complémentaires de structures ;
- le certificat de conformité environnementale ;
- les mesures de protection des monuments et sites inscrits ou classés ;
- le respect de la réglementation spécifique aux établissements classés incommodes, insalubres et dangereux.

Article 18 : La demande de permis de construire n'est instruite que si le projet de construction envisagé est élaboré et signé par un architecte, sauf dans les cas prévus à l'article 19 du présent décret.

Les modèles types de construction et leurs variantes industrialisées ou non sont établis par un architecte avant toute commercialisation.

Article 19 : Le recours à un architecte, prescrit pour la réalisation des plans de bâtiments, n'est pas obligatoire dans les deux cas suivants :

- 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 m² ;

- 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.

CHAPITRE 3 : DE L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET DE LA DECISION

Article 20 : La demande de permis de construire est instruite :

- au nom de la commune, si le territoire concerné est couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé ; dans ce cas, l'instruction est faite soit par la commission communale du permis de construire, soit par la commission départementale du permis de construire sauf lorsqu'il s'agit des constructions à caractère national pour lesquelles l'instruction est faite par la commission nationale du permis de construire ;
- au nom de l'Etat, si le territoire n'est pas couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé ; dans ce cas, l'instruction est faite par la commission départementale sauf lorsqu'il s'agit de constructions à caractère national pour lesquelles l'instruction est faite par la commission nationale du permis de construire.

Il est créé dans chaque commune une commission communale ou municipale du permis de construire dont la composition est fixée comme suit :

Président : le Maire de la Commune ou son représentant ;

Rapporteur : le Chef du service ou de la division en charge des dossiers de permis de construire de la Mairie ;

Membres :

- un architecte ou un urbaniste ;
- un ingénieur du génie civil ou un ingénieur du génie sanitaire ;
- un officier du groupement national des sapeurs pompiers ou un ingénieur spécialiste en sécurité-incendie et risques de panique.
- un cadre du service technique de la Mairie.
- un cadre du service des affaires domaniales de la Mairie.

La commission recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les textes en vigueur.

Les attributions, l'organisation et le fonctionnement sont précisés par arrêté.

Article 21

L'instruction des demandes de permis de construire n'est valable que si l'organisme qui en a la charge dispose en son sein ou fait intervenir au moins :

- un architecte et/ou un urbaniste ;
- un ingénieur du génie civil et/ou un ingénieur du génie sanitaire ;
- un officier du groupement national des sapeurs pompiers ou un ingénieur spécialiste en sécurité-incendie et risques de panique.

Article 22

Il est créé dans chaque département une commission départementale du permis de construire dont la composition est fixée comme suit :

Président : le Préfet du Département ou son représentant ;

1^{er} Rapporteur : le Directeur Départemental chargé de l'urbanisme ;

2^{ème} Rapporteur : le Chef du service ou de la division en charge des dossiers de permis de construire de la commune concernée ;

Membres :

- le Directeur Départemental chargé des travaux publics ou son représentant ;
- le Directeur Départemental chargé de la santé ou son représentant ;
- le représentant du Ministre de l'Intérieur au niveau départemental (Groupement national des Sapeurs pompiers) ;
- un cadre de la Direction Départementale chargé de l'urbanisme et de l'habitat ;
- le responsable du service technique de la commune concernée par un dossier.

La commission doit obligatoirement s'adjoindre toute personne susceptible de contribuer utilement à l'étude des dossiers, notamment les compétences techniques prévues à l'article 21.

La commission recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les textes en vigueur.

Article 23

Dans les trois (03) jours ouvrables suivant la réception des dossiers de demande qui lui ont été transmis par le Maire, le responsable de la commission en charge de l'instruction transmet à chacun de ses membres, un exemplaire des dossiers ainsi que le programme des séances de travail.

Article 24

La commission chargée de l'instruction des demandes de permis de construire se réunit au moins deux (02) fois par mois pour étudier les

dossiers soumis à son avis. Il peut se réunir plus de deux (02) fois en cas de besoin. Il recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressées par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les textes en vigueur.

Les avis formulés à l'issue de l'instruction sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur au Bénin en matière d'urbanisme, de construction, d'hygiène et de sécurité.

Article 25

Dans un délai de huit (08) jours après la fin de l'instruction, les avis formulés sont transmis au Maire de la commune concernée en vue de la prise d'une décision dans les trois (03) jours ouvrables qui suivent la réception de l'avis de la commission.

Article 26

Sur la base des avis formulés par l'organisme chargé de l'instruction, le Maire de la commune concernée décide de l'octroi du permis, du rejet du dossier ou du sursis à statuer, conformément aux modalités qui sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Au cas où le Maire serait intéressé à la délivrance du permis de construire, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil communal ou municipal désigne un autre de ses membres pour délivrer le permis de construire.

Article 27

Un sursis à statuer peut être opposé à une demande lorsque dans le territoire concerné, un document d'urbanisme est en cours d'élaboration ou de révision, ou une opération d'urbanisme ou d'aménagement foncier y est prescrite par les textes en vigueur.

La décision de rejet ou de sursis à statuer est notifiée au pétitionnaire par écrit avec indication des motifs réglementaires qui la fondent.

Le sursis à statuer est prononcé au nom de l'Etat, après avis de la commission nationale du permis de construire.

La décision d'octroi fait l'objet d'un arrêté communal qui précise les éventuelles obligations qui incombent au pétitionnaire. Notification de l'arrêté est faite à ce dernier ainsi qu'aux membres de la commission ayant instruit le dossier.

Article 28

La décision relative à la demande de permis de construire est notifiée au pétitionnaire dans un délai maximum de trente (30) jours ouvrables à compter de la date de délivrance de l'attestation de recevabilité.

Ce délai peut être porté à quarante cinq (45) jours ouvrables lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige. Dans ce dernier cas, le Maire est tenu d'en informer le pétitionnaire avant l'échéance des trente (30) jours ouvrables. Ces délais n'incluent pas les délais pris par le pétitionnaire pour fournir les pièces complémentaires prévues à l'article 17.

Article 29

Si dans les délais prescrits à l'article 28, le pétitionnaire ne reçoit aucun avis à propos de sa demande, il peut adresser une lettre de rappel au Maire de la commune. Celui-ci dispose d'un délai supplémentaire de dix (10) jours ouvrables à compter de la réception de ladite lettre pour notifier la décision prise concernant la demande de permis de construire. Passé ce délai, le permis de construire peut être considéré comme tacitement accordé sans préjudice des dispositions de l'article 30 du présent décret.

Le pétitionnaire bénéficiaire d'un permis de construire tacite peut démarrer l'exécution des travaux après en avoir informé le Maire par lettre recommandée avec accusé de réception.

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.

Article 30

Le pétitionnaire ne peut bénéficier de permis tacite dans les cas suivants :

- lorsque les travaux ont pour effet de changer la destination d'une construction existante et que cette modification est soumise à autorisation en vertu de l'article 05 du présent décret ;
- lorsque le permis de construire intéresse un immeuble inscrit ou adossé à un immeuble classé ;
- lorsque la construction est située dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ;
- lorsque la construction est située dans un site classé, en instance de classement ou inscrit ;
- lorsque la construction est située dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain ;
- lorsque la construction est située dans un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle ;
- lorsque la construction fait partie des catégories d'aménagement, d'ouvrages ou de travaux soumis à enquête publique.

Dans ces cas, et face au silence de l'Administration pendant les délais prescrits, le pétitionnaire peut adresser un recours à la Chambre administrative de la Cour suprême.

CHAPITRE 4 : DES CONSTRUCTIONS A CARACTERE NATIONAL ET DE LA COMMISSION NATIONALE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 31

Sont considérées comme constructions à caractère national :

- les aéroports, les installations portuaires, les usines, les gares de triage et les gares principales, les installations de télécommunication susceptibles d'interférer avec les installations de la défense nationale ou de la sécurité nationale ou des aéroports, les centres hospitaliers nationaux, les ministères et leurs représentations ou directions nationales ou départementales, les sièges nationaux des sociétés et offices d'Etat, les marchés régionaux, les établissements universitaires publics, les prisons et les tribunaux ;
- les constructions, les installations et les travaux réalisés par des États étrangers ou des organisations internationales et ce, en conformité avec les dispositions de la Convention de Vienne sur les relations diplomatiques du 18 avril 1961, notamment l'article 1^{er} alinéa (i), articles 21, 23 et 25, et suivant le principe de réciprocité ;
- les ouvrages situés à proximité d'installations militaires ou aéroportuaires, dans un périmètre de sécurité dont les dimensions et les caractéristiques sont précisées par arrêtés des ministres en charge des secteurs concernés ;
- les opérations d'habitat de plus de 200 logements ;
- les constructions à usage industriel, commercial ou de bureaux dont la surface hors-œuvre nette de plancher dépasse 1500 m² ;
- les constructions ayant plus de trois (3) étages habitables ;
- les établissements classés insalubres, incommodes et dangereux ;
- les immeubles dont la hauteur du plancher bas du dernier étage habitable est égale ou supérieure à 27 mètres ;

- les constructions situées à l'intérieur d'un site inscrit ou classé ou à l'intérieur d'un secteur sauvegardé.

Article 32 En application des dispositions de l'article 20, alinéa 1^{er}, les demandes des constructions dites à caractère national sont instruites par la commission nationale des permis de construire prévue à l'article 34, et la décision les concernant est prise en vertu des dispositions des articles 26 et 27.

Article 33 Hormis les dossiers concernant les constructions à caractère national, la commission nationale du permis de construire intervient dans les cas ci-après :

- lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure aux règles en vigueur est nécessaire ;
- lorsqu'il y a lieu de prendre une décision de sursis à statuer ;
- lorsque le Maire n'est pas d'accord avec les avis des organismes communaux ou départementaux en charge de l'instruction.

Article 34 Il est créé une commission nationale du permis de construire chargée d'instruire les demandes de permis de construire concernant les constructions à caractère national et d'intervenir dans les cas cités à l'article 33 du présent décret.

La Commission nationale du permis de construire est composée comme suit :

Président : le représentant du Ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat ;

1^{er} Rapporteur : le Directeur national chargé de l'habitat et de la construction ;

2^{ème} Rapporteur : le Directeur national chargé de l'urbanisme ;

Membres :

- le représentant du Ministre en charge de la santé ;
- le représentant du Ministre en charge de la sécurité (Groupement national des Sapeurs pompiers) ;
- le représentant du Ministre en charge des travaux publics ;
- le représentant du Maire de la commune concernée.

La commission doit obligatoirement s'adjoindre toute personne susceptible de contribuer utilement à l'étude des dossiers, notamment les compétences techniques prévues à l'article 21 ainsi que le responsable des services techniques d'une commune intéressée par un dossier particulier. Elle recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les textes en vigueur.

Les modalités de fonctionnement de la commission nationale du permis de construire et la désignation de ses membres font l'objet d'un arrêté interministériel.

TITRE III : DE LA VALIDITE, DES RECOURS ET DU CONTROLE

CHAPITRE 1^{er} : DE LA VALIDITE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 35 La décision d'octroi du permis de construire n'est exécutoire que si elle a fait l'objet d'une publicité par implantation à l'entrée du chantier par le pétitionnaire pendant toute la durée des travaux d'un panneau rectangulaire indiquant lisiblement le nom du bénéficiaire, le projet et sa destination, le nom de l'architecte et le numéro du permis de construire.

Article 36 Les travaux de construction sont commencés dans un délai d'un (1) an à compter de la date de délivrance du permis de construire ;

passé ce délai, le permis devient caduc.

Lorsque les travaux sont interrompus pendant une durée supérieure à un (1) an, le bénéficiaire en informe le Maire et présente les précautions qu'il a prises durant l'interruption en vue de garantir la sécurité des biens et des personnes au voisinage du chantier.

Article 37 Le permis de construire a une validité de quatre (4) ans au bout desquels les travaux de construction sont achevés. Ce délai est susceptible de prorogation pour une durée supplémentaire maximale d'un (1) an.

Article 38 La prorogation de la durée de validité du permis de construire est demandée par le bénéficiaire trois (3) mois au moins avant l'expiration du délai de validité. Cette demande est adressée en double exemplaire au Maire de la commune qui en avise l'organisme ayant instruit préalablement la demande de permis dans les cinq (05) jours ouvrables qui suivent la réception de la lettre. Celui-ci donne son avis au Maire en vue d'accorder ou de refuser la prorogation sollicitée.

La décision du Maire intervient dans un délai maximal de deux (02) mois à compter de la date de réception de la demande de prorogation.

Article 39 La prorogation est tacitement acquise lorsque la demande a été introduite dans les conditions prévues à l'article 38 et si dans un délai de deux mois, aucune réaction de l'Administration n'est enregistrée. Dans ce cas, le demandeur en fait notification écrite au Maire avec ampliation au préfet de département.

Dans tous les cas, une seule prorogation est possible.

Article 40 Les travaux autorisés par le permis de construire sont exécutés dans leur intégralité au terme du délai de validité. Le bénéficiaire ne saurait opérer par conséquent une sélection parmi ces travaux.

Article 41 Le permis de construire peut être transféré d'un titulaire à un autre sous réserve d'en informer le Maire par lettre recommandée

avec accusé de réception et à condition que le permis de construire soit toujours en cours de validité et que les conditions y afférentes demeurent inchangées.

CHAPITRE 2 : DES RECOURS

Article 42 En cas de litige, lorsqu'un maître d'ouvrage exprime son désaccord avec la décision du Maire, il dispose de toutes les voies de recours administratif et judiciaire.

Article 43 En cas d'octroi du permis de construire, tout recours des tiers en annulation est également recevable pourvu que ces derniers justifient d'un intérêt de nature à demander l'annulation du permis de construire. Le requérant dispose du délai de recours qui court dès le jour de l'affichage sur le terrain par le maître d'ouvrage.

CHAPITRE 3 : DU CONTROLE ET DES SANCTIONS

Article 44 Aucune construction à usage d'habitation ou non, ne peut être occupée ni exploitée que si elle a préalablement reçu un certificat de conformité et d'habitabilité délivré par le Maire.

En cas d'achèvement d'une partie des travaux prévus par la demande de permis, le demandeur peut occuper et exploiter cette partie, à condition d'avoir obtenu au préalable l'accord du Maire qui s'assure de l'habitabilité des locaux et de la sécurité des voisins sur rapport de l'organisme ayant instruit le dossier.

Article 45 Le certificat de conformité et d'habitabilité sanctionne le respect à posteriori des règles d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'hygiène conformément au permis de construire délivré.

Article 46 Le contrôle de conformité et d'habitabilité est effectué par l'organisme ayant instruit la demande de permis de construire et ce en présence d'un représentant du Maire et d'un représentant du bénéficiaire.

Le contrôle de conformité et d'habitabilité fait l'objet d'un procès-verbal.

Article 47 Le certificat de conformité et d'habitabilité est délivré par le Maire conformément à l'avis de l'organisme ayant instruit la demande de permis.

Article 48 Dans un délai de vingt (20) jours ouvrables à compter de l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis de construire dépose à la mairie du lieu d'implantation des ouvrages une déclaration d'achèvement des travaux. Celle-ci est notifiée dans un délai de cinq (05) jours ouvrables à l'organisme ayant instruit la demande de permis qui dispose de vingt (20) jours ouvrables pour organiser le contrôle de conformité et d'habitabilité des ouvrages et délivrer, dans ce même délai, le certificat de conformité et d'habitabilité.

Article 49 En cas d'irrégularité constatée lors du contrôle de conformité et d'habitabilité, un délai maximum de six (6) mois est accordé au bénéficiaire pour rendre conformes les ouvrages au permis de construire.

Article 50 Les membres des commissions en charge de l'instruction des demandes de permis de construire peuvent à tout moment visiter les constructions en cours, procéder à des vérifications et se faire communiquer tous les documents techniques relatifs à l'exécution des travaux.

Ils se munissent à cet effet d'une habilitation dûment signée du président de l'organisme.

Article 51 Constituent des violations des dispositions du présent décret :

- la réalisation d'une construction non autorisée ;
- l'inobservation de la formalité d'affichage des références du permis de construire ;
- l'opposition au droit de visite de contrôle ;
- la poursuite des travaux au mépris de l'arrêt ordonné par l'Administration ;
- la non-conformité des ouvrages au dossier de permis de construire ;
- le non respect du délai octroyé pour la mise en conformité des ouvrages avec le permis de construire ;
- le non respect des délais d'instruction prévus.

Article 52 Lorsqu'une violation a été constatée lors d'un contrôle des travaux, une mise en demeure est adressée au propriétaire de l'immeuble par le Maire de la commune. Un procès-verbal est dressé à cet effet.

Le Maire peut ordonner l'interruption des travaux et, s'il y a lieu, la saisie du matériel sur le chantier.

Article 53 En cas de violation des dispositions de l'article 51 du présent décret et sans préjudice des sanctions pénales, la juridiction compétente peut ordonner selon le cas soit le paiement d'une amende, soit la mise en conformité des œuvres avec le contenu du permis de construire, soit la démolition des ouvrages ou la réaffectation des sols.

Article 54 Lorsque l'ordre public et la sécurité des personnes sont menacés par les ouvrages, la décision judiciaire est exécutoire sur minute nonobstant appel.

Article 55 La construction d'un bâtiment sans permis de construire est sanctionnée par l'arrêt des travaux et une amende d'un montant de :

- bâtiments à usage d'habitation : 1.500 F par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ;
- bâtiments à usage de bureaux ou de commerce : 2.000 F par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ;
- bâtiments industriels : 2.500 F par mètre carré hors œuvre de tous les planchers.

Les techniciens notamment architectes, ingénieurs, entrepreneurs ayant concouru à l'exécution desdites constructions ou installations sont punies des mêmes amendes, sauf lorsque des preuves écrites existent qu'ils ont bien informé le maître d'ouvrage de l'obligation d'obtenir un permis de construire.

Article 56 L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain telle que prévue à l'article 35 est sanctionnée par l'arrêt des travaux et une amende de cent mille (100 000) francs CFA.

Article 57

La poursuite des travaux au mépris de l'arrêt ordonné par le Maire est sanctionnée par une amende de :

- bâtiments à usage d'habitation : 2.500 F par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ;
- bâtiments à usage de bureaux ou de commerce : 3.000 F par mètre carré hors œuvre de tous les planchers ;
- bâtiments industriels : 4.000 F par mètre carré hors œuvre de tous les planchers.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Article 58 L'opposition au droit de visite de contrôle est sanctionnée par une amende de cent mille (100 000) francs CFA.

Article 59 Les manquements des professionnels architectes, urbanistes et ingénieurs constatés dans le cadre de la procédure de délivrance du permis de construire font l'objet de sanctions disciplinaires selon la réglementation en vigueur.

TITRE V : DU PERMIS DE DEMOLIR

Article 60 L'obtention préalable d'un permis de démolir est requise pour quiconque désire démolir tout ou partie :

- d'un immeuble inscrit sur l'inventaire du patrimoine culturel ;
- d'un ouvrage situé dans des zones de protection du patrimoine architectural ;
- d'un ouvrage situé dans les zones à restaurer délimitées par un document d'urbanisme régulièrement approuvé ;
- d'un immeuble dont la démolition peut causer des nuisances au voisinage, à l'ordre et à la sécurité publics.

Article 61 : Le permis de démolir est accompagné d'une note d'instruction sur les dispositions pratiques à observer compte tenu du caractère de l'ouvrage, de sa situation et de l'impact des travaux de démolition sur l'environnement.

Article 62 : Sont exemptées du permis de démolir :

- les démolitions exécutées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- les démolitions de bâtiments frappés de servitude de recueil en exécution de plans d'urbanisme opérationnel ;

- les démolitions effectuées sur des clôtures de moins de deux mètres de hauteur dont l'intérêt architectural n'est pas reconnu ;
- les démolitions effectuées sur des bâtiments menaçant ruine ou insalubres lorsqu'ils ont été déclarés comme tels par la Commission nationale ou départementale de sécurité.

Article 63 : Le permis de démolir est délivré par le maire, après instruction de la demande par les services techniques compétents.

Article 64 La procédure d'obtention du permis de démolir est réglementée par arrêté conjoint des ministres en charge de la culture, de l'urbanisme et de la sécurité.

TITRE VI

DES DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

CHAPITRE 1^{er} : DES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 65 Le bénéficiaire d'un permis de construire est tenu de prendre, en liaison avec les services compétents, toutes les mesures de sécurité liées au bon déroulement de son chantier.

Article 66 Des textes complémentaires précisent en cas de besoin, les modalités d'application du présent décret.

CHAPITRE 2 : DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 67 Il est institué en République du Bénin pour les constructions édifiées sans permis de construire, un certificat de régularisation.

Les présentes dispositions transitoires cesseront d'avoir cours dans un délai de trois (03) ans après la date d'entrée en vigueur du présent décret.

Ce délai est de deux (02) ans en ce qui concerne les établissements recevant du public et les constructions à caractère national.

Article 68 Toute personne physique ou morale ayant entamé une construction sans permis avant la date d'entrée en vigueur du présent décret, qu'elle soit achevée ou non, est tenue de demander un certificat de régularisation.

Article 69 Le certificat de régularisation n'efface pas le caractère délictueux de l'infraction commise par le défaut de permis de construire.

Il a pour effet de surseoir, pour un délai de deux (2) ans à partir de la date d'entrée en vigueur du présent décret, à l'application de la sanction relative à l'infraction et de permettre au pétitionnaire de fournir les garanties liées au permis de construire.

Article 70 Le certificat de régularisation est accordé pour les constructions conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les constructions non conformes subissent les modifications nécessaires pour l'octroi du certificat de régularisation.

Les constructions présentant un risque majeur pour leurs utilisateurs ou pour l'entourage peuvent être réaffectées ou démolies.

Article 71 La demande de certificat de régularisation est adressée au Maire qui la transmet au Président de la commission compétente pour instruire la demande.

La procédure d'instruction du certificat de régularisation est la même que celle du permis de construire.

Article 72 Pendant la période d'instruction des demandes de certificat de régularisation pour les constructions en cours, tous les travaux sont interrompus.

Article 73 Pour les constructions en cours, les bénéficiaires du certificat de régularisation demandent un certificat de conformité et d'habitabilité après achèvement des travaux.

Article 74 Le dossier de demande de certificat de régularisation comporte les pièces suivantes :

- un formulaire administratif précisant l'identité et la qualité du demandeur, la situation et la superficie du terrain, la destination de la construction, son emprise au sol et la surface de planchers ;
- un titre de propriété ;
- un plan de situation ;
- un plan de masse ;
- un relevé précis des vues en plan, coupes et façades ;
- un devis descriptif indiquant notamment les caractéristiques de la structure porteuse.

Les dispositions de l'article 16 sont applicables dans ce cas.

Article 75 L'Administration se réserve le droit d'exiger du pétitionnaire lorsque le caractère de l'ouvrage l'impose une expertise technique des bâtiments, ouvrages et installations concernés, réalisée par une personne agréée.

Un arrêté précise les conditions dans lesquelles l'expertise technique est demandée.

Article 76 La durée de validité du certificat de régularisation est fixée à deux (2) ans. Sont également applicables au certificat de régularisation, les dispositions prévues aux articles 35 et 36.

Article 77 Les constructions autorisées par le certificat de régularisation sont exécutées dans leur intégralité au terme du délai de validité.

Le bénéficiaire ne saurait par conséquent opérer un quelconque retrait ou rajout sur ces constructions.

Article 78 Les dispositions transitoires du présent décret s'appliquent exclusivement aux zones loties.

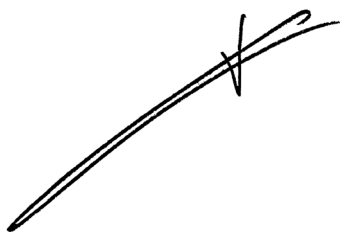
Article 79 Le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Assainissement, le Ministre de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire, le Ministre de la Santé, le Ministre de l'Intérieur, de la Sécurité Publique et des Cultes, le Ministre de l'Environnement Chargé de la Gestion des Changement Climatique du Reboisement et de la Protection des ressources Naturelles et Forestières, le Ministre de la Justice, de la Législation des Droits de l'Homme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret qui abroge toutes les dispositions antérieures contraires, notamment celles du décret n°2007-284 du 16 juin 2007

Article 80

Le présent décret prend effet à partir de la date de sa signature et sera publié au Journal Officiel de la République du Bénin

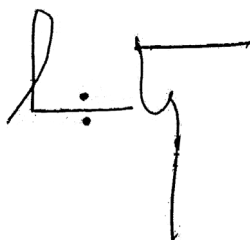
Fait à Cotonou, le 13 mars 2014

Le Président de la République,
Chef de l'Etat,
Chef du Gouvernement.

A stylized signature consisting of a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the end, with a vertical stroke intersecting it near the end.

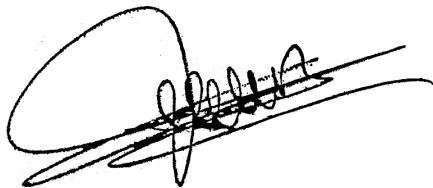
Dr. Boni YAYI

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

A stylized signature with a horizontal top bar, a vertical stem, and a small loop on the left side.

Christian E. G. SOSSOUHOUNTO

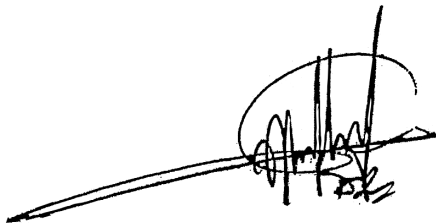
Le Ministre de l'Environnement,
Chargé de la Gestion des
Changement Climatique du
Reboisement et de la Protection
des Ressources Naturelles et
Forestières



Raphael EDOU

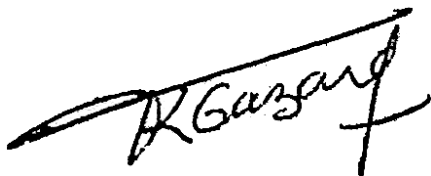
Le Ministre de la Santé

Le Garde des Sceaux, Ministre de
la Justice, de la Législation et des
Droits de l'Homme

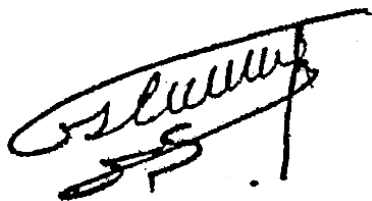


Valentin DJENONTIN-AGOSSOU

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

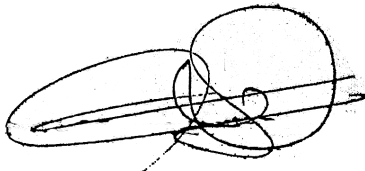


**Dorothée Akoko KINDE
GAZARD**



François HOUËSSOU

Le Ministre de l'Economie et des Finances



Jonas GBIAN

Le Ministre d'Etat Chargé de
l'Enseignement Supérieur et de
la Recherche Scientifique



François Adebayo ABIOLA

Le Ministre de la Décentralisa-
tion, de la Gouvernance Locale
de l'Administration et de
l'Aménagement du Territoire



Isidore GNONLONFOUN

AMPLIATIONS : PR 6 AN 4 CS 2 CC 2 CES 2 HAAC 2 HCI 2 MECESRS 2
MGLDH 2 MEF 2 MUHA 2 MS 2 MDGLAAT 2 MECGCCRPNF 2 Autres
Ministères 20 SGG 4 DGBM-DCF-DGTCP-DGID-DGDDI 5 BN-DAN-DLC
3 GCONB - DGCST - INSAE 3 DCP-CSM-IGAA-IGE 4 UAC-ENAM-FADESP
3 UP-FDSP 2 JORB 1