
PRÉSIDENCE DE LA RÉPUBLIQUE

DÉCRET N° 2024 – 1029 DU 24 JUILLET 2024
portant conditions et procédures de délivrance du
certificat d'urbanisme.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,
CHEF DE L'ÉTAT,
CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu** la loi n° 90-32 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin, telle que modifiée par la loi n° 2019-40 du 07 novembre 2019 ;
- vu** la loi n° 98-030 du 12 février 1999 portant loi-cadre sur l'environnement en République du Bénin ;
- vu** la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, telle que modifiée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 ;
- vu** la loi n° 2016-06 du 26 mai 2016 portant loi-cadre sur l'aménagement du territoire ;
- vu** la loi n° 2021-14- du 20 Décembre 2021 portant code de l'administration territoriale en République du Bénin ;
- vu** la loi n° 2022-04 du 16 février 2022 portant hygiène publique en République du Bénin ;
- vu** la loi n° 2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin ;
- vu** la loi n° 2024-27 du 28 juin 2024 sur l'Urbanisme en République du Bénin ;
- vu** la décision portant proclamation, le 21 avril 2021 par la Cour constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 11 avril 2021 ;
- vu** le décret n° 2024-892 du 11 avril 2024 portant composition du Gouvernement ;
- vu** le décret n° 2021-401 du 28 juillet 2021 fixant la structure-type des ministères, tel que modifié par le décret n° 2022-476 du 03 août 2022 ;
- vu** le décret n° 2023-251 du 10 mai 2023 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère du Cadre de Vie et des Transports, en charge du Développement durable ;
- sur** proposition du Ministre du Cadre de Vie et des Transports, chargé du Développement durable,
- le** Conseil des Ministres entendu en sa séance du 24 juillet 2024,



DÉCRÈTE

CHAPITRE PREMIER : OBJET

Article premier

En application des dispositions de la loi sur l'Urbanisme en vigueur en République du Benin, le présent décret fixe les conditions et procédures de délivrance du certificat d'urbanisme.

CHAPITRE II : CHAMP D'APPLICATION

Article 2

Le présent décret s'applique à tout le territoire de la République du Bénin.

Article 3

Toute personne peut demander un certificat d'urbanisme, même en l'absence de droits sur le terrain.

Article 4

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique, en fonction du motif de la demande, si, compte tenu des documents d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'affectation spéciale, ledit terrain peut :

- a) être affecté à la construction ;
- b) être utilisé pour la réalisation d'une opération spécifique.

Le certificat d'urbanisme attestant qu'un terrain peut être affecté à la construction est dénommé « certificat d'urbanisme informatif ».

Le certificat d'urbanisme attestant qu'un terrain peut être affecté à la réalisation d'une opération spécifique est dénommé « certificat d'urbanisme opérationnel ».

Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme pourrait, du seul fait de la localisation du terrain, être refusée en fonction des plans d'urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être refusé.

Dans le cas où la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser une opération spécifique est subordonnée à l'avis ou à l'accord des services, autorités ou commissions visés dans le présent décret, le certificat d'urbanisme en fait expressément mention.

CHAPITRE III : PRESENTATION ET DEPOT DE LA DEMANDE

Paragraphe premier : Présentation de la demande

Article 5

La demande du certificat d'urbanisme est accompagnée d'un dossier dont la composition est fixée par un arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 6

La demande de certificat d'urbanisme est établie en quatre (04) exemplaires dont un (01) original et trois (03) copies.

Le formulaire de demande de certificat d'urbanisme est fixé par un arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme. Ce formulaire fait mention du caractère informatif ou opérationnel du certificat. Il précise les pièces supplémentaires nécessaires à l'instruction d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel et indiquent a minima, la destination des constructions projetées, leur implantation et leur hauteur. Ces pièces indiquent si des constructions sont présentes ou non sur le terrain.

Paragraphe 2 : Dépôt de la demande

Article 7

Le dossier de demande de certificat d'urbanisme est déposé, contre récépissé au guichet unique de la commune sur le territoire de laquelle est situé le terrain.

Le récépissé consiste en une attestation de recevabilité délivrée par le service compétent de la commune au demandeur.

Si dossier est incomplet, une notification de refus est délivrée séance tenante au demandeur et celui-ci est invité à compléter le dossier qui lui est retourné.

Le récépissé indique que si la décision n'intervient pas avant la date limite prévue, le récépissé vaut certificat d'urbanisme tacite.

Le dépôt et l'affichage d'une demande de certificat d'urbanisme peuvent être effectués par voie électronique.

CHAPITRE IV : TRANSMISSION ET INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Article 8

La demande de certificat d'urbanisme est instruite :

- au nom de la commune, si le territoire concerné est couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé et rendu public. Dans ce cas, l'instruction est assurée par la commission communale d'urbanisme ;
- au nom de l'Etat, si le territoire concerné n'est pas couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé et rendu public. Dans ce cas, l'instruction est assurée par la Commission départementale d'urbanisme.

Le suivi électronique du parcours de l'instruction de la demande de certificat d'urbanisme est peut être effectué par le demandeur.

Chacune de ces commissions saisit, le cas échéant, les autres autorités ou les services compétents, lorsque la demande de certificat d'urbanisme est subordonnée à l'avis ou à une autorisation spécifique dans les cas suivants :

- terrain soumis à un grand risque naturel, notamment des inondations, des éboulements, des affaissements ;
- terrain situé dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain ou dans une zone environnementale protégée ;
- l'opération envisagée pose des problèmes de sécurité, notamment en cas d'immeubles de grande hauteur, d'établissements recevant du public.

Article 9

Le dossier de demande de certificat d'urbanisme, selon qu'il est instruit au nom de l'État ou de la commune, est transmis :

- pour instruction en deux (02) exemplaires à la commission d'urbanisme désignée, dans un délai de trois (03) jours ouvrés suivant la date de la délivrance du récépissé ;
- pour information en un (01) exemplaire au préfet du département, dans un délai de trois (03) jours ouvrés suivant la date de la délivrance du récépissé.

CHAPITRE V : DECISION

Paragraphe premier : Dispositions générales

Article 10

La demande de certificat d'urbanisme fait l'objet d'une décision du secrétaire exécutif de la mairie qui porte sur :

- la constructibilité du terrain ;
- les possibilités de réaliser une opération spécifique.

En cas de demande de permis de construire ou de déclaration préalable faite par le bénéficiaire d'un certificat d'urbanisme sur le même terrain, la demande est instruite en tenant compte des règles d'urbanisme applicables à la date de délivrance du certificat d'urbanisme, à l'exception des seules règles relatives à la sécurité et la salubrité publique.

Le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables à l'instruction et à la délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sont ceux en vigueur à la date du certificat d'urbanisme.

Article 11

Le certificat d'urbanisme est délivré, au nom de la commune, par le secrétaire exécutif ou au nom de l'Etat, par le ministre chargé de l'Urbanisme, dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de délivrance du récépissé valant attestation de recevabilité.

Le certificat d'urbanisme est délivré conformément aux règles et documents d'urbanisme en vigueur et ne préjuge point de l'octroi ou non :

- d'un permis de construire ;
- d'un permis de démolir ;
- d'une déclaration préalable de travaux ;
- d'un permis d'aménager.

Lorsque le demandeur du certificat d'urbanisme n'est pas le propriétaire du terrain concerné, un (01) exemplaire du certificat d'urbanisme délivré est adressé au propriétaire du terrain pour information dans un délai de trois (03) jours ouvrés suivant la date de sa délivrance.

Lorsque ledit certificat d'urbanisme est délivré, un (01) exemplaire est adressé au préfet du département, dans un délai de trois (03) jours ouvrés suivant la date de sa délivrance.

Article 12

Un certificat d'urbanisme tacite est considéré comme obtenu lorsqu'au terme du délai d'instruction, la commune n'a donné aucune réponse.

Toutefois, ce certificat tacite garantit seulement qu'il ne remet pas en cause :

- les règles d'urbanisme applicables au terrain au moment de la demande de certificat ;
- les limitations administratives au droit de propriété et taxes exigibles.

Paragraphe 2 : Dispositions contenues dans la décision

Article 13

Le certificat d'urbanisme indique :

- les dispositions d'urbanisme applicables au terrain ;
- les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain telles que les servitudes ;
- la desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus par les documents d'urbanisme régulièrement approuvés et rendus publics.

Article 14

Lorsque le certificat d'urbanisme déclare que le terrain peut, en fonction des indications visées par les prescriptions de l'article 10 du présent décret, être affecté à la construction, il énonce en outre :

- les règles d'urbanisme à respecter en ce qui concerne la densité de construction, leur destination, leur nature ;
- les conditions juridiques, techniques et financières prévues pour l'affectation du terrain à la construction ainsi que les formalités administratives à accomplir préalablement à la construction, notamment les avis et accords nécessaires des autorités et commissions prévus par la loi sur l'urbanisme.

Article 15

Lorsque le certificat d'urbanisme déclare que le terrain peut, en fonction des données inscrites dans les dispositions de l'article 10 du présent décret, être utilisé pour la réalisation d'une opération spécifique, cette indication porte exclusivement sur :

- la localisation de l'opération ;
- les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus, eu égard à la destination et à la nature des bâtiments projetés et à leur surface brute.

Il énonce en outre :

- les règles d'urbanisme à respecter en ce qui concerne la densité de construction, l'implantation des bâtiments, leur destination, leur nature, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
- les conditions juridiques, techniques et financières prévues à l'affectation du terrain à la construction ainsi que les formalités administratives à accomplir préalablement à l'affectation du terrain à la construction, notamment les avis et accords nécessaires des autorités, services et commissions prévus dans le présent décret.

Article 16

Dans les cas où un terrain ne peut être affecté à la construction ou utilisé pour la réalisation d'une opération spécifique, le certificat d'urbanisme motive la décision sur l'inconstructibilité du terrain par rapport à l'opération projetée au regard des dispositions tirées des règlements et plans d'urbanisme, des limitations administratives au droit de propriété ou des conditions de desserte par les équipements publics qui s'y opposent.

Article 17

Lorsqu'un sursis à statuer est opposable à une demande de permis de construire ultérieure, le certificat d'urbanisme en fait état et précise le motif principal du sursis éventuel.

CHAPITRE VI : VALIDITE

Article 18

La durée de validité du certificat d'urbanisme est de deux (02) ans.

Sauf dispositions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, aucune nouvelle servitude d'utilité publique ni aucune nouvelle participation financière ne peut survenir pendant le délai de validité d'un certificat d'urbanisme.

Article 19

La durée du certificat d'urbanisme est prorogée une seule fois pour un (01) an sur demande présentée un (01) mois au moins avant l'expiration du délai de validité, sous réserve que les documents d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'aient pas évolué.

La demande de prorogation formulée, en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger est déposée et transmise dans les conditions prévues par les dispositions des articles 7 et 8 du présent décret. La demande de prorogation peut être faite en ligne.

La commission des autorisations d'urbanisme, après instruction de la demande au regard des conditions indiquées au premier alinéa du présent article, transmet un projet de décision au Maire de la commune.

La décision de prorogation est prise dans les mêmes conditions que celles prévues par les dispositions des articles 11 à 17 du présent décret.

La prorogation prend effet à la date de la décision de prorogation.

En aucun cas, la durée de validité d'un certificat d'urbanisme n'excède trois (03) ans.

CHAPITRE VII : FORMALITES RELATIVES A LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT D'URBANISME

Article 20

Dans les trois (03) jours ouvrés qui suivent le dépôt de la demande de certificat d'urbanisme et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le secrétaire exécutif de la mairie fait procéder à l'affichage au siège de la mairie, d'un avis de dépôt de demande de certificat d'urbanisme.

Cet avis comporte les mentions suivantes :

- le nom et l'adresse du demandeur ;
- l'objet de la demande ;
- le numéro et la date d'enregistrement de la demande ;
- les références cadastrales du terrain et sa surface totale ;
- la nature du projet et la destination de la construction, si besoin est.

L'avis reste affiché pendant toute la durée de l'instruction de la demande.

Selon que la délivrance d'un certificat d'urbanisme est expresse ou tacite, l'acte de délivrance du certificat ou une copie du récépissé de recevabilité est publiée par voie d'affichage au siège de la mairie pendant une durée de deux (02) mois à compter de ladite délivrance.

Article 21

Dès l'affichage de l'extrait de la décision relative au certificat d'urbanisme, toute personne intéressée qui en fait la demande peut prendre connaissance, sur place et sans dessaisissement, des informations ci-après :

- le formulaire de demande ;
- le plan de situation ;
- les avis recueillis au cours de l'instruction ;
- la décision relative au certificat d'urbanisme.

Cette consultation est autorisée pendant une durée de deux (02) mois à compter de la date de délivrance.

La mise à disposition de l'entier dossier de certificat d'urbanisme est peut-être faite aux frais de l'intéressé.

Article 22

L'affichage au siège de la mairie fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication ou de notification spécialement ouvert à cet effet.

CHAPITRE VIII : RECOURS CONTRE LE CERTIFICAT D'URBANISME

Article 23

Le certificat d'urbanisme peut faire l'objet d'un recours de la part de toute personne ayant intérêt à obtenir son annulation dans un délai de deux (02) mois à compter de son affichage au siège de la mairie

Le recours juridictionnel par un tiers contre un certificat d'urbanisme est notifié au bénéficiaire, à peine d'irrecevabilité, dans un délai de quinze (15) jours francs à compter de l'enregistrement de la requête introductive d'instance.

L'irrecevabilité est relevée d'office par le juge si, après mise en demeure restée sans effet pendant quinze (15) jours, le requérant n'apporte pas la preuve de la notification du recours.

Article 24

Un certificat d'urbanisme obtenu par fraude fait l'objet d'une décision de retrait immédiat et sans condition de délai par le secrétaire exécutif de la mairie.

Article 25

Hors le cas prévu à l'article 24 du présent décret, un certificat d'urbanisme peut être retiré par le secrétaire exécutif dans le délai de recours contentieux en cas d'illégalité. Lorsqu'un recours juridictionnel est formé contre un certificat d'urbanisme illégal, le secrétaire exécutif peut procéder à son retrait jusqu'à l'intervention d'une décision de justice irrévocable.

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS FINALES

Article 26

Le Ministre du Cadre de Vie et des Transports, chargé du Développement durable, le Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité publique, le Ministre de la Décentralisation et de la Gouvernance locale, le Ministre de l'Economie et des Finances et le Ministre de la Santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret.

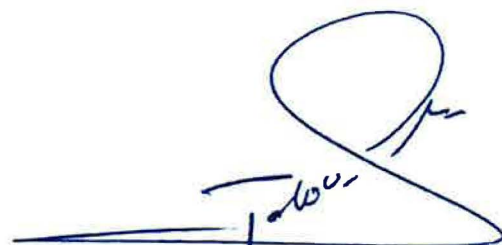
Article 27

Le présent décret, qui prend effet pour compter de la date de sa signature, abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Il sera publié au journal officiel.

Fait à Cotonou, le 24 juillet 2024

Par le Président de la République,
Chef de l'État, Chef du Gouvernement,



Patrice TALON.-

Le Ministre de l'Economie
et des Finances,



Romuald WADAGNI
Ministre d'Etat

Le Ministre du Cadre de Vie et des Transports,
chargé du Développement durable,



José TONATO

Le Ministre de l'Intérieur
et de la Sécurité publique,



Alassane SEIDOU

Le Ministre de la Décentralisation
et de la Gouvernance locale,



Raphaël Dossou AKOTEGNON

Le Ministre de la Santé,



Benjamin Ignace B. HOUNKPATIN

AMPLIATIONS : PR : 06, AN : 4 ; CS : 2 ; C.COM : 2 ; CES : 2 ; HAAC : 2 ; HCJ : 2 ; MEF : 2 ; MCVT : 2 ; MISP : 2 ; MDGL : 2 ; MS : 2 ; AUTRES MINISTÈRES : 16 ; SGG : 4 ; JORB : 1.