
PRÉSIDENCE DE LA RÉPUBLIQUE

DÉCRET N° 2024 – 1032 DU 24 JUILLET 2024
portant réglementation de l'aménagement urbain.

**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° 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

TITRE PREMIER : DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Article premier

Aux termes du présent décret, on entend par :

aménagement paysager de terrains : requalification sanitaire et esthétique d'un sol, en vue de lui adjoindre une plus-value répondant à des besoins sociaux, tels que : golf, parc urbain, jardin, public, zoo, terrain de camping, jardin botanique, parc d'attraction, aire de stationnement ouverte au public, aire de jeux et de sport de plus d'un hectare.

Article 2

En application des dispositions de la loi sur l'urbanisme en République du Bénin, le présent décret détermine les conditions d'exercice de l'activité d'aménageur urbain et de promoteur immobilier et fixe les procédures de délivrance et d'exécution du permis d'aménager ainsi que celle de l'agrément de promoteur immobilier.

TITRE II : OPERATIONS D'AMENAGEMENT URBAIN

CHAPITRE PREMIER : OPERATION D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Section 1 : Généralités sur la zone d'aménagement concerté

Article 3

Une opération d'aménagement concertée a pour objet de :

- mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat ;
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- réaliser des équipements collectifs ;
- lutter contre l'insalubrité ;
- permettre le renouvellement urbain ou périurbain ;
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Article 4

Une opération d'aménagement concerté est conduite sous forme concertée entre la puissance publique et les propriétaires fonciers identifiés ou, le cas échéant, entre un aménageur et des populations concernées.

Article 5

Une zone est dite zone d'aménagement concerté, lorsqu'elle revêt une certaine consistance, une certaine ampleur et traduit une volonté d'aménagement urbain et se distingue d'une simple opération de construction, même importante.

Section 2 : Acteurs de la zone d'aménagement concerté

Article 6

La personne qui prend l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté approuve le dossier de création de la zone et son dossier de réalisation. Elle conclut les éventuelles conventions de participation financière et approuve, le cas échéant, les cahiers des charges de cession des terrains.

Section 3 : Procédures et modalités de création d'une zone d'aménagement concerté

Article 7

La création de la zone d'aménagement concerté fait l'objet d'une concertation entre différentes parties prenantes dont les populations, les associations locales, l'administration et les autres structures concernées.

Article 8

Le dossier de création d'une zone d'aménagement concerté comprend :

- un rapport de présentation ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- l'étude d'impact lorsque celle-ci est requise ;
- la mention de l'exigibilité ou de l'absence d'exigibilité de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans la zone.

Section 4 : Réalisation d'une zone d'aménagement concerté

Article 9

L'aménagement et l'équipement de la zone d'aménagement concerté sont :

- soit conduits directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création ;
- soit concédés par cette personne publique, qui conclut à cet effet une concession d'aménagement, dans des conditions de mise en concurrence des candidats à la concession, sauf si une entente directe est justifiée par les circonstances.

Article 10

En cas de recours à la concession, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux ou opérations d'aménagement concourant à l'opération prévue ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

Article 11

Le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser ;
- le projet de programme global des constructions à réaliser ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, et son échelonnement dans le temps ;
- une version actualisée de l'étude d'impact environnemental et social si nécessaire.

Article 12

Le dossier de réalisation est approuvé par l'organe délibérant de la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone ou, s'il s'agit de l'État, par le ministre chargé de l'Urbanisme.

L'acte d'approbation fait l'objet des mêmes mesures de publicité que l'acte qui crée la zone d'aménagement concerté.

Article 13

La réalisation des travaux d'aménagement d'une zone d'aménagement concerté est autorisée par un permis d'aménager délivré dans les conditions prévues au titre III du présent décret.

CHAPITRE II : OPERATION DE PROMOTION IMMOBILIERE

Section 1 : Généralités sur la promotion immobilière

Article 14

L'activité de promotion immobilière comprend principalement les opérations suivantes :

- a) la réalisation de programmes de logements individuels ou collectifs, de bureaux et d'équipements collectifs et de réseaux nécessaires au fonctionnement de ces ensembles ;
- b) l'acquisition de terrains de grandes étendues en vue de la réalisation de programmes de lotissement viabilisés dont les parcelles sont destinées à la location ou à la vente ;
- c) la commercialisation de parcelles équipées en voirie et réseaux divers destinées à la construction.

Article 15

L'activité de promotion immobilière peut être exercée par :

- l'Etat ou ses démembrements et les collectivités territoriales intervenant directement ou à travers leurs établissements publics dans l'exercice de l'activité d'aménageur urbain ;
- les personnes physiques ou morales agréées à cet effet en vertu de la loi sur l'urbanisme et de ses textes d'application.

Article 16

Est promoteur immobilier, toute personne physique ou morale qui initie une opération de promotion immobilière et assure la conception, la réalisation et la commercialisation des ouvrages visés à l'article 14 du présent décret. A ce titre, Il est responsable des études préalables à l'opération, de son financement, de l'exécution et du contrôle des travaux et de la gestion des biens issus de l'opération.

CHAPITRE III : CONDITIONS GENERALES D'EXERCICE DE L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE

Article 17

L'exercice de l'activité de promotion immobilière est soumis à l'obtention d'un agrément.

Article 18

Toute personne physique ou morale qui désire acquérir la qualité de promoteur immobilier dépose une demande d'agrément auprès du ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 19

La demande d'agrément est examinée par une commission d'agrément dont les attributions, l'organisation et le fonctionnement sont fixés par arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme.

L'arrêté précise les conditions d'obtention de l'agrément

Article 20

La liste des pièces constitutives du dossier de demande d'agrément est fixée par arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 21

Dans le cadre de l'instruction de la demande d'agrément, et s'il s'agit d'une personne physique, le ministre chargé de l'Urbanisme sollicite auprès du ministre chargé de la Sécurité publique, une enquête administrative de moralité sur le demandeur dont le rapport est joint au dossier de demande d'agrément en vue de son examen par la commission d'agrément.

Le ministre chargé de la Sécurité publique dispose d'un délai d'un (01) mois pour faire connaître les conclusions de son enquête. Passé ce délai, son silence vaut avis favorable quant à la moralité du demandeur.

Article 22

Le délai de validité de l'agrément est fixé à cinq (05) ans à compter de sa date de délivrance. Trois (03) mois avant l'expiration de ce délai, le bénéficiaire peut en solliciter le renouvellement.

La liste des pièces requises pour le renouvellement est fixée par l'arrêté visé à l'article 20 du présent décret.

L'agrément peut être renouvelé autant de fois qu'il est nécessaire.

Il est publié chaque année une liste des promoteurs immobiliers agréés.

CHAPITRE IV : EFFETS DE L'AGRÉMENT DE PROMOTEUR IMMOBILIER

Section 1 : Obligations liées à l'agrément

Article 23

Tous les actes établis par un promoteur immobilier comportent les références de son agrément.

Aucune annonce publicitaire, ni aucune commercialisation ne peut être effectuée sans mention de la référence de l'agrément du promoteur immobilier.

Article 24

L'agrément accordé est retiré en cas de manquement grave aux obligations prescrites par le cahier des charges général de la promotion immobilière, et plus généralement, pour faute grave constatée dans l'exercice de l'activité ou à la suite d'une condamnation pénale prononcée par les tribunaux et fondée sur des faits commis dans le cadre de l'activité de promotion immobilière.

Article 25

Le bénéficiaire de l'agrément est assujetti aux droits, taxes et redevances applicables à l'activité de promotion immobilière conformément aux textes en vigueur en la matière.

Article 26

Les entreprises publiques exerçant l'activité de promotion immobilière sont soumises aux obligations mentionnées à l'article 23 du présent décret.

Section 2 : Cahier des charges général du promoteur immobilier

Paragraphe premier : Conditions d'occupation et de jouissance des terres urbaines pour la promotion immobilière

Article 27

Les opérations de promotion immobilière ne peuvent être entreprises par les promoteurs immobiliers que sur des terrains acquis en pleine propriété ou pris à bail emphytéotique.

Article 28

Les constructions réalisées sur un terrain pris à bail emphytéotique ne peuvent faire l'objet d'aucune cession.

Article 29

Tout projet immobilier fait l'objet d'un dossier dont la composition est fixée par arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme.

Paragraphe 2 : Obligations du promoteur immobilier vis-à-vis de l'acquéreur

Article 30

Toute transaction de biens issus d'une opération de promotion immobilière entre un promoteur immobilier et un acquéreur est matérialisée par une promesse de vente.

Article 31

La promesse de vente indique l'origine de la propriété de terrain sur lequel est réalisé le projet et le numéro du titre de propriété ou de la demande de réquisition, de confirmation de droits fonciers s'ils existent ainsi que de la date de l'acte d'approbation du lotissement pour les terrains à aménager ou la date et le numéro de l'autorisation d'urbanisme pour les projets de vente d'immeubles à construire.

Article 32

La promesse de vente comprend nécessairement :

- la description du bien promis à la vente ;
- le prix définitif et les modalités de paiement ;
- le délai de mise en possession ;
- la formule de révision éventuelle des prix ;
- les pénalités de retard.

Elle décrit les garanties dues à l'acquéreur et plus spécifiquement :

- les garanties légales et réglementaires prévues en matière de construction ;
- la retenue de garantie prévue ;
- les modalités de contrôle de l'exécution des travaux par un professionnel ;
- la garantie de remboursement des avances consenties par l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur immobilier.

Article 33

La promesse de vente est accompagnée des pièces suivantes :

- un plan de situation des lieux ;
- un plan parcellaire ;
- une copie à l'originale du cahier des charges de lotissement pour l'immeuble à aménager ;
- un plan de l'immeuble objet de la vente ;
- un descriptif de l'immeuble spécifiant ses caractéristiques architecturales et techniques ainsi que la nature des matériaux à utiliser ;
- un plan des parties communes indiquant avec précision les affectations de chaque partie avec le règlement de copropriété le cas échéant, pour l'immeuble à construire.

Article 34

Le promoteur immobilier délivre une caution bancaire pour les avances consenties par l'acquéreur après la signature de la promesse de vente et ce, par référence à une convention de cautionnement passée avec une institution bancaire en vertu de laquelle cette dernière s'oblige solidairement avec le promoteur à rembourser les avances payées par l'acquéreur au promoteur immobilier dans les cas suivants :

- abandon de chantier ;

- cessation de paiement ou faillite ;
- résolution amiable à l'initiative du promoteur ;
- résolution judiciaire de la promesse.

Article 35

En cas de construction de logements, le montant de la première avance ne peut dépasser 20% du coût du logement pour les logements sociaux ou à caractère prioritaire.

Article 36

La garantie de remboursement prend fin à la livraison de l'immeuble aménagé ou construit.

Article 37

Les parties peuvent convenir d'une formule de révision du prix de vente pendant la période qui s'étend de la signature de promesse de vente à la date de la délivrance prévue par ladite promesse.

Dans le cadre du classement de l'investissement relatif au projet, l'administration peut procéder au changement de la formule et des modalités de calcul de révision des prix de vente et ce, pour les projets sujets au bénéfice des avantages spécifiques réservés aux logements sociaux ou à caractère prioritaire.

Article 38

En cas de retard dans la livraison ou la délivrance d'un immeuble vendu, l'acquéreur a droit à une pénalité de retard égale à un dix millième (1/10.000) par jour du montant des avances perçues conformément à la promesse de vente.

Cette pénalité de retard ne peut excéder 15% du montant des sommes avancées conformément à la promesse de vente.

Article 39

Le promoteur immobilier accomplit les formalités foncières relatives à toute opération de promotion immobilière qu'il entreprend, conformément aux lois et règlements.

Les frais à la charge de l'acquéreur sont indiqués dans la promesse de vente.

Paragraphe 3 : Obligations du promoteur immobilier vis-à-vis de l'administration

Article 40

Tout promoteur immobilier exécute tout projet autorisé conformément aux prescriptions contenues dans l'autorisation accordée.

Article 41

Tout promoteur immobilier, après l'achèvement définitif des travaux de construction, remet à la direction en charge de l'urbanisme et de l'habitat, un procès-verbal de récolement et communique le prix de vente définitif du mètre carré construit pour les projets de réalisation des unités d'habitation.

Article 42

La mise en exploitation des immeubles réalisés dans le cadre d'une promotion immobilière est conditionnée par l'obtention d'un certificat de conformité et d'habitabilité accompagné d'une attestation de bonne exécution des travaux.

Le certificat de conformité et d'habitabilité est délivré conformément à la réglementation sur le permis de construire. L'attestation de bonne exécution est délivrée par l'autorité ayant autorisé l'opération de promotion immobilière, après une visite d'inspection effectuée par une commission constituée à cet effet.

CHAPITRE V : OPERATION DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Section 1 : Généralités sur le secteur sauvegardé

Article 43

Les secteurs sauvegardés sont créés conformément à la réglementation y relative.

Section 2 : Réalisation d'une opération de sauvegarde et de mise en valeur

Article 44

Les modalités de mise en valeur des secteurs sauvegardés sont définies dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur dont le contenu est fixé conformément à la réglementation y relative.

Article 45

La réalisation de toute opération de sauvegarde et de mise en valeur située au sein du périmètre d'un secteur sauvegardé est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager, délivré après avis d'un architecte spécialiste de la protection du patrimoine culturel.

TITRE III : PERMIS D'AMENAGER

CHAPITRE PREMIER : PROCEDURE D'OBTENTION DU PERMIS D'AMENAGER

Paragraphe premier : Demande du permis d'aménager

Article 46

La demande d'un permis d'aménager est faite par :

- le préfet pour les opérations de l'Etat ;
- le secrétaire exécutif de la mairie pour les communes ;
- les représentants légaux des personnes morales de droit public ou privé ;
- les personnes physiques, en leurs noms propres.

Article 47

Pour le compte de l'Etat, la demande de permis d'aménager est formée par le préfet, après avis consultatif du conseil communal de la commune sur le territoire de laquelle le projet doit être implanté.

Article 48

Pour le compte d'une collectivité territoriale, l'initiative de réaliser une opération

d'aménagement urbain est prise par l'organe délibérant compétent.

Paragraphe 2 : Contenu du dossier de demande du permis d'aménager

Article 49

Le dossier de demande de permis d'aménager comprend :

- une demande faite sur un formulaire-type fourni par les services techniques du ministère en charge de l'Urbanisme ;
- un dossier technique dont les pièces sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 50

Lorsque la demande de permis d'aménager vise la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, le dossier de demande comprend les pièces suivantes :

- le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté ;
- les conventions signées en vertu des articles 96 et suivants du présent décret.

Article 51

Lorsque la demande de permis d'aménager a pour objet la réalisation d'une opération de promotion immobilière, le dossier de demande comprend les pièces fixées par l'arrêté visé à l'article 29 du présent décret

Paragraphe 3 : Dépôt et transmission de la demande

Article 52

La demande de permis d'aménager est déposée auprès de l'autorité compétente de la commune où se situe le terrain à aménager.

Lorsque l'aménagement couvre l'espace de plusieurs communes, le dossier de demande de permis d'aménager est déposé auprès de l'autorité compétente de la commune où le projet occupe la superficie la plus importante.

Lorsque le périmètre à aménager se situe sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale, le dossier de demande de permis d'aménager est déposé auprès de l'autorité compétente au niveau de l'établissement de coopération intercommunale.

Article 53

Le dossier de demande de permis d'aménager est déposé, contre récépissé, en quatre (4) exemplaires dont un original et trois (3) copies.

Le récépissé consiste en une attestation de recevabilité délivrée au demandeur par le service compétent de la commune ou de l'institution habilitée.

Lorsque ledit dossier est incomplet, une notification de refus est délivrée séance tenante au demandeur et celui-ci est prié de compléter le dossier qui lui est retourné aussitôt.

Le demandeur dispose alors d'un délai de quinze (15) jours ou d'un délai plus long accordé par l'autorité compétente pour compléter le dossier avec les pièces manquantes. Si le dossier n'est pas complété dans ce délai fixé, la demande est considérée comme rejetée.

La commune ou l'institution habilitée qui abrite le projet dispose d'un délai d'un (1) mois pour rendre sa décision sur la demande de permis d'aménager.

Le dépôt d'une demande de permis d'aménager peut être effectué par voie électronique.

Article 54

Les exemplaires de la demande et du dossier font l'objet des transmissions suivantes :

- dans le cas où le dossier de demande de permis d'aménager est instruit au nom de la commune, le secrétaire exécutif de la mairie transmet :
 - pour instruction, deux (02) exemplaires à la commission communale d'urbanisme, dans un délai de trois (03) jours ouvrés suivant la date de la délivrance du récépissé ;
 - pour information, un (01) exemplaire du dossier de demande au ministre chargé de l'Urbanisme, dans un délai de trois (03) jours ouvrés suivant la date de la délivrance du récépissé ;
- dans le cas où le permis d'aménager est instruit au nom de l'Etat, le secrétaire exécutif de la mairie transmet pour instruction, les trois (03) exemplaires du dossier à la commission nationale d'urbanisme, dans un délai de trois (03) jours ouvrés suivant la date de la délivrance du récépissé.

Paragraphe 4 : Instruction de la demande

Article 55

L'instruction de la demande du permis d'aménager vise à vérifier la conformité de la demande avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'utilisation des sols et l'absence de remise en cause d'un éventuel projet, plan, programme ou opération d'intérêt national.

Article 56

La demande d'un permis d'aménager est instruite :

- au nom de la commune, lorsque l'aménagement projeté est situé sur un territoire inférieur à 50 hectares, couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé et rendu public ;
- au nom de l'État, lorsque l'aménagement projeté est situé sur un territoire supérieur ou égal à 50 hectares ou non couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé et rendu public.

Le parcours de l'instruction de la demande et du dossier de demande de permis d'aménager peut être effectué par le biais d'un dispositif de communication électronique.

Article 57

Le délai d'instruction d'une demande de permis d'aménager, lorsque le dossier de demande de permis d'aménager est complet, est d'un (1) mois à compter de la date de délivrance du récépissé de dépôt de la demande.

Lorsque les travaux objet de la demande sont soumis à un régime d'autorisation autre que celui du seul permis d'aménager ou lorsque lesdits travaux sont soumis à l'avis d'une autorité autre que celle désignée pour l'instruction du permis d'aménager, le dossier de demande est transmis à l'autorité compétente pour obtenir l'autorisation ou l'avis sollicité.

Le délai d'instruction de la demande de permis d'aménager est suspendu à compter de cette transmission. Il reprend son cours à l'expiration du délai d'instruction de la demande concernée.

L'autorité compétente pour la délivrance du permis d'aménager notifie au demandeur, par courrier recommandé avec accusé de réception ou par voie électronique si le suivi électronique de la demande est possible, la suspension du délai d'instruction du permis d'aménager. Elle notifie par le même moyen, la nouvelle date d'expiration du délai d'instruction du permis d'aménager.

Paragraphe 5 : Décision

Article 58

La demande d'un permis d'aménager fait l'objet d'une décision du secrétaire exécutif de la mairie, lorsque la demande a été instruite au nom de la commune.

Lorsque le projet est situé sur le territoire de plusieurs communes, il fait l'objet de décisions du secrétaire exécutif de chacune des mairies concernées. Si le projet intervient dans le cadre d'un établissement public de coopération intercommunale, la décision est prise par le président du Conseil de communauté.

La décision relative au permis d'aménager fait l'objet d'un arrêté conjoint du ministre chargé de l'Urbanisme et du ministre chargé de la Décentralisation, lorsque la demande est instruite au nom de l'Etat.

Article 59

Le permis d'aménager ou la décision de refus du permis est notifié au demandeur dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de délivrance du récépissé valant attestation de recevabilité. Il précise les obligations qui incombent au demandeur et les délais de recours.

Article 60

Le permis d'aménager est délivré, lorsque les travaux projetés sont conformes aux règles d'urbanisme applicables.

Lorsque le projet présente des non-conformités mineures auxquelles il est possible de remédier par des modifications portant sur des points précis et limités ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau dossier, le permis d'aménager peut être assorti de prescriptions spéciales visant à assurer la mise en conformité des travaux projetés aux règles d'urbanisme applicables. Ces prescriptions sont motivées.

L'autorité compétente apprécie librement l'opportunité de recourir aux prescriptions spéciales.



Article 61

Le permis d'aménager est refusé, lorsque les travaux projetés ne sont pas conformes aux règles d'urbanisme applicables.

L'autorité compétente a l'obligation d'indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de refus.

Article 62

Une demande de permis d'aménager fait l'objet d'une décision de sursis à statuer dans les cas suivants :

- lorsque dans le territoire concerné, un document de planification urbaine est en cours d'élaboration ou de révision ou une opération d'urbanisme ou d'aménagement foncier spécifique y est prescrite par les textes en vigueur ;
- lorsque les travaux projetés risquent de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement prise en considération par les autorités compétentes ou dans le périmètre d'opérations d'intérêt national.

L'autorité compétente indique la durée du sursis à statuer qui ne peut être supérieure à huit (8) mois. La décision de sursis à statuer est motivée.

Article 63

Sous réserve des droits des tiers, le permis d'aménager est exécutoire à compter de son affichage.

Article 64

Le permis d'aménager est retiré dans les mêmes conditions que les actes administratifs.

Article 65

Le bénéficiaire d'un permis d'aménager en cours de validité peut décider de le transférer à une autre personne à condition que :

- le nouveau bénéficiaire remplit les conditions prévues par la réglementation en vigueur pour conduire une opération d'aménagement ;
- les éléments techniques du projet d'aménagement restent inchangées.

La demande de transfert est faite par courrier déposé contre récépissé auprès de l'autorité compétente de la commune par le premier bénéficiaire du permis d'aménager.

Article 66

La durée de validité du permis d'aménager est de trois (03) ans à compter de la date de sa délivrance. Les travaux sont achevés dans ce délai.

Lorsque les travaux doivent être interrompus pendant plus d'un (01) an, le bénéficiaire en informe l'autorité compétente et présente les mesures de précaution techniques qu'il a prises ou fait prendre durant ladite interruption en vue de garantir la sécurité des biens et des personnes dans le voisinage.

Lorsque les travaux ne sont pas achevés dans le délai prescrit, une prorogation d'une durée de deux (02) ans peut être accordée par décision de l'autorité compétente, sur demande du propriétaire ou de son mandataire, justifiant de l'état d'avancement des travaux.

La décision de prorogation ou de refus de prorogation est notifiée dans un délai maximum d'un (01) mois à compter de la date de réception de la demande. La prorogation ne peut être refusée sans motif légitime.

Les travaux sont exécutés conformément aux règles qui régissent le déroulement des chantiers et au cahier des charges. Lesdites règles sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 67

Le permis d'aménager est caduc, si dans le délai de deux (02) ans à compter de la date de notification, aucun commencement d'exécution des travaux n'a été constaté.

Les travaux préparatoires de faible importance ou travaux commencés dans le seul but d'échapper à la péremption ne sont pas pris en compte.

Nonobstant les dispositions du premier alinéa du présent article, en l'absence de commencement des travaux dans le délai de deux (02) ans, le permis d'aménager est prorogé pour une durée supplémentaire maximale de deux (02) ans, à condition que les règles d'urbanisme qui ont fondé sa délivrance ne changent pas.

En cas d'évolution des règles d'urbanisme applicable, le bénéficiaire du permis initial est tenu de présenter une nouvelle demande de permis d'aménager.

Article 68

La prorogation de la durée de validité du permis d'aménager est demandée par le bénéficiaire trois (03) mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

La demande est adressée en double exemplaire à l'autorité compétente qui en saisit la commission d'urbanisme compétente dans les trois (03) jours ouvrés qui suivent la réception de la demande.

La commission d'urbanisme compétente donne son avis d'accorder ou de refuser la prorogation sollicitée dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la saisine.

La décision de l'autorité compétente intervient dans un délai maximum d'un (01) mois à compter de la date de réception de la demande de prorogation.

Dans tous les cas, la prorogation n'est possible qu'une seule fois.

Article 69

Aucun permis d'aménager ne peut faire l'objet d'une prorogation acquise de façon tacite.

Article 70

En cas de recours juridictionnel contre la décision de refus, l'écoulement du délai de validité du permis d'aménager est suspendu pendant la durée de l'instance, et ce jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Article 71

Lorsque les travaux sont rendus impossibles par un fait de l'Administration dûment établi, l'écoulement du délai de validité du permis d'aménager est suspendu.

Article 72

Les travaux autorisés par le permis d'aménager sont exécutés dans leur intégralité au terme du délai de validité.

Aucune sélection parmi les travaux autorisés n'est admise.

Toutefois, les travaux autorisés dans le cadre d'un permis d'aménager peuvent être réalisés par lots et à date préfixe.

La technique de réalisation des travaux d'aménagement par lots est autorisée à condition que son usage soit prévu dans la demande de permis et justifié par des motifs d'ordre technique ou financier rendant nécessaire l'allotissement des travaux.

Article 73

Tout bénéficiaire d'un permis d'aménager peut solliciter des modifications à son permis.

Article 74

La demande d'un permis d'aménager modificatif est soumise aux conditions suivantes :

- le permis initial est en cours de validité ;
- la demande de modification n'est pas une remise en cause de la conception générale du projet ;
- le projet ne comporte pas une extension du périmètre de l'opération d'aménagement.

Article 75

Les procédures de dépôt, de transmission, d'instruction, de prise de décision et de validité relatives à une demande de permis d'aménager modificatif sont les mêmes que celles relatives à une demande de permis d'aménager initial.

Toutefois, le dossier de demande ne contient que les pièces à modifier.

Paragraphe 6 : Dispositions contenues dans la décision

Article 76

Le permis d'aménager indique :

- les dispositions d'urbanisme applicables au foncier à aménager ;
- les limitations administratives au droit de propriété affectant ledit foncier ;
- les prescriptions techniques spéciales imposées aux travaux.

CHAPITRE II : FORMALITES RELATIVES A LA DELIVRANCE DU PERMIS D'AMENAGER

Section I : AFFICHAGES

Paragraphe premier : Affichage dans les bureaux de la commune ou de l'institution compétente

Article 77

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

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 du terrain ;
- la surface totale nette et hauteur du projet d'aménager ;
- la destination des travaux sur le site objet de l'aménagement.

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

Article 78

L'extrait de la décision portant sur la demande de permis d'aménager est également affichée à la mairie ou au siège de l'institution compétente, dans un délai de trois (03) jours ouvrés à compter de son adoption. Dès l'affichage de l'extrait de la décision octroyant un permis d'aménager, 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 ;
- le plan de masse et plans des travaux projetés ;
- les avis recueillis au cours de l'instruction ;
- la décision accordant le permis d'aménager.

Cette consultation est autorisée jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux d'aménagement.

Toute personne intéressée peut demander la transmission de l'entier dossier de permis d'aménager à ses frais, à l'exception des documents comportant des éléments relatifs au financement du projet ou aux ressources financières du bénéficiaire du permis.

Article 79

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

Paragraphe 2 : Affichage sur le terrain

Article 80

Un extrait du permis d'aménager est affiché sur le terrain auquel il s'applique, de manière visible de l'extérieur et protégée contre les intempéries, par les soins du bénéficiaire ou de son mandataire ou de la personne ayant qualité pour exécuter les aménagements pendant toute la durée des travaux.

Paragraphe 3 : Voies et délais de recours

Article 81

Le permis d'aménager 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 à la mairie.

Le recours du tiers contre un permis d'aménager 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.

Section II : INSPECTIONS DES TRAVAUX

Article 82

Les travaux d'aménagement peuvent faire l'objet de visites d'inspection du début de leur exécution jusqu'à leur achèvement.

Article 83

Les inspections sont organisées et exécutées par la commission d'inspection des travaux de construction selon un calendrier qui tient compte du type du permis d'aménager octroyé.

Article 84

La commission d'inspection des travaux de construction compétente procède à la visite et aux vérifications programmées et peut se faire communiquer tous documents techniques relatifs à l'exécution des travaux d'aménagement.

Les inspections des travaux se font sur la base des prescriptions techniques relatives à chaque type de permis d'aménager.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'Urbanisme, du ministre chargé de la Décentralisation et du ministre chargé de la Sécurité publique établit un manuel de procédure de chacun des aspects couverts par les inspections des travaux d'aménagement.

Chaque inspection effectuée sur un site en cours d'aménagement fait l'objet d'un rapport d'inspection adressé à l'autorité de tutelle compétente.

Article 85

Le bénéficiaire d'un permis d'aménager ou son mandataire ou la personne ayant qualité pour exécuter les travaux dépose à l'ouverture du chantier à la mairie ou auprès de l'institution compétente, une déclaration d'ouverture de chantier.

La déclaration d'ouverture de chantier est déposée dans les quinze (15) jours ouvrés suivant le démarrage des travaux d'aménagement.

Elle est établie conformément à un modèle fixé par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'Urbanisme et du ministre chargé de la Décentralisation.

La déclaration d'ouverture de chantier peut être déposée par le biais d'un dispositif électronique de communication dédié.

Article 86

La déclaration d'ouverture de chantier ne suspend pas le délai de validité du permis d'aménager.

Article 87

Dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis d'aménager ou son mandataire ou la personne ayant exécuté les travaux dépose à la mairie ou auprès de l'institution compétente, une déclaration d'achèvement qui mentionne la conformité des travaux avec le permis délivré.

Le modèle de la déclaration est fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'Urbanisme et du ministre chargé de la Décentralisation.

La conformité et l'habitabilité des travaux concernent, pour le permis d'aménager, le respect des prescriptions urbanistiques, environnementales et des points techniques. La déclaration d'achèvement des travaux peut être effectuée par le biais d'un dispositif électronique de communication dédié.

Article 88

La commission d'inspection des travaux de construction s'assure, à travers les plans de récolement réalisés par le maître d'œuvre, que les travaux d'aménagement ont été réalisés conformément au permis d'aménager délivré.

CHAPITRE III : VIOLATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES D'URBANISME

Section I : INFRACTIONS ET LEUR CONSTATATION

Article 89

En cas de non-respect des règles édictées par les articles du titre III du présent décret, les auteurs sont punis conformément aux dispositions de la loi sur l'Urbanisme.

Article 90

Lorsqu'une violation a été constatée lors d'une inspection de travaux, une mise en demeure est adressée au bénéficiaire du permis d'aménager, ou le cas échéant, au maître d'œuvre, par le secrétaire exécutif de la mairie ou le responsable de l'institution compétente.

A défaut pour le bénéficiaire du permis d'aménager, ou le cas échéant, au maître d'œuvre, de se conformer aux prescriptions objet de la mise en demeure dans le délai imparti, les sanctions prévues par la loi sur l'urbanisme sont applicables.

Section II : SANCTIONS ET RECOURS

Article 91

En cas de mise en demeure restée sans effet, le secrétaire exécutif de la mairie ou le responsable de l'institution compétente dresse, par ses soins, ou fait dresser par la police municipale ou par tout autre agent de police judiciaire qualifié, procès-verbal de constatation de l'infraction, ordonne l'interruption des travaux et, s'il y a lieu, la saisie ou la mise sous scellé du matériel sur le chantier.

Article 92

En cas de non-conformité des ouvrages achevés avec le permis d'aménager et sans préjudice des sanctions pénales, la juridiction compétente ordonne soit la mise en conformité des ouvrages avec les prescriptions relatives au permis d'aménager, soit la démolition desdits ouvrages.

Article 93

Les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun.

TITRE IV : MODALITES DE PARTICIPATION A LA REALISATION OU AU FINANCEMENT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT URBAIN

Article 94

En application de la loi sur l'urbanisme en République du Bénin, les opérations d'urbanisme peuvent être financées par des personnes physiques ou des personnes morales de droit public ou de droit privé qui assument les dépenses relatives auxdites opérations.

L'aménageur urbain responsable de l'opération présente à l'autorité compétente, une garantie financière attestant de sa capacité à conduire à terme les travaux de viabilisation.

Article 95

L'autorité qui délivre le permis d'aménager peut exiger du bénéficiaire de celle-ci, la réalisation ou le financement de tous travaux de viabilisation ou d'équipement nécessaires.

Article 96

Dans le cadre d'une opération d'aménagement concertée, lorsque l'opération d'aménagement fait l'objet d'une concession, une convention conclue dans les conditions prévues par les textes en vigueur, détermine les obligations de chaque partie et porte sur :

- l'objet de la convention, sa durée et les conditions dans lesquelles elle peut éventuellement être prorogée ou modifiée ;
- les conditions techniques, administratives et financières de la réalisation des prestations ou travaux du mandataire ;
- les conditions dans lesquelles l'Etat, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics exercent un contrôle des prestations d'études ou un contrôle technique des travaux ou assurent la direction technique des travaux et procèdent à la réception des ouvrages ou bâtiments ;
- le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'Etat, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics, mettent à la disposition de la personne publique ou privée désignée par la convention de partenariat les fonds nécessaires ou procèdent au remboursement des dépenses exposées par elle ;
- les conditions dans lesquelles la conclusion des marchés peut être confiée au mandataire. Le mandataire peut être chargé de procéder, au nom et pour le compte de la personne publique, aux paiements afférents aux marchés publics nécessaires à l'exécution du projet ;
- les conditions de prise en compte des droits des personnes affectées par le projet ;
- les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du mandant.

Article 97

Lorsque le concédant participe au coût de l'opération, sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains, la convention de partenariat précise :

- les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature ;
- le montant total de cette participation et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles ;
- les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant.

Article 98

L'ensemble des documents concernant l'opération est soumis à l'examen du ministre chargé de l'Urbanisme.

Le ministre chargé de l'Urbanisme a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Si l'autorité concédante est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, après les résultats du contrôle diligenté par le ministre chargé de l'Urbanisme, ces documents sont soumis, dans un délai de trois (03) mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui autorise la signature des conventions.

Article 99

L'apport financier est approuvé par l'autorité concédante dans le respect des dispositions du code des marchés publics.

Toute révision de cet apport fait l'objet d'un avenant à la convention de partenariat.

TITRE V : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 100

Les procédures d'instruction et de délivrance du permis d'aménager en vigueur à la date de publication du présent décret demeurent applicables aux demandes déposées antérieurement à ladite publication.

Article 101

Il est délivré un certificat de régularisation et de conformité pour les opérations d'aménagement réalisées sans permis d'aménager, achevées et pour celles dont les travaux sont en cours à la date de publication du présent décret.

Les présentes dispositions transitoires cessent d'avoir cours après un délai de cinq (05) ans après la date d'entrée en vigueur du présent décret.

Article 102

Toute personne physique ou morale ayant entamé la réalisation d'équipements sans permis d'aménager, dont les travaux sont achevés ou non, depuis moins de cinq (05) ans et relevant des dispositions du présent décret avant la date de son entrée en vigueur, est tenue de demander un permis d'aménager de régularisation.

Article 103

Les procédures de dépôt, d'instruction et de délivrance du permis d'aménager de régularisation sont les mêmes que celles du permis d'aménager.

Article 104

Pendant la période d'instruction des demandes de permis d'aménager de régularisation pour les constructions en cours, tous les travaux sont interrompus sous peine d'amendes.

TITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

Article 105

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

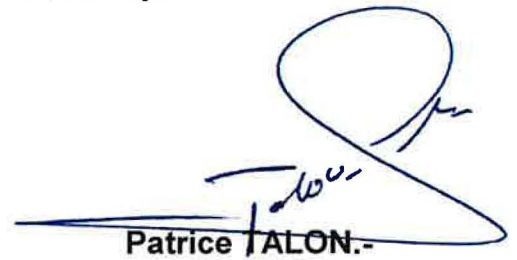
Article 106

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 la Décentralisation
et de la Gouvernance locale,



Raphaël Dossou AKOTEGNON

AMPLIATIONS : PR : 06, AN : 4 ; CS : 2 ; C.COM : 2 ; CES : 2 ; HAAC : 2 ; HCJ : 2 ; MEF : 2 ; MCVT : 2 ; MDGL : 2 ; AUTRES
MINISTERES : 18 ; SGG : 4 ; JORB : 1.