

/DA

REPUBLIQUE POPULAIRE DU BENIN

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

DECRET N° 85-144 du 25 Avril 1985

portant transmission à l'Assemblée Nationale Révolutionnaire du Projet de Loi fixant le régime des Permis d'habiter en République Populaire du Bénin.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,
CHEF DE L'ETAT, PRESIDENT DU
CONSEIL EXECUTIF NATIONAL,

- VU L'ordonnance N° 77-32 du 9 Septembre 1977 portant promulgation de la Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin et les Lois Constitutionnelles qui l'ont modifiée,
- VU Le décret N° 84-322 du 3 Août 1984 portant composition du Conseil Exécutif National et de son Comité Permanent,
- VU Le décret N° 84-479 du 17 Décembre 1984 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Équipement et des Transports,
- VU Le décret N° 84-55 du 23 Janvier 1984 portant création d'un Comité Technique chargé d'exploiter les résultats du Séminaire sur l'Habitat et le Logement en République Populaire du Bénin,
- LE Comité Permanent du Conseil Exécutif National entendu en sa séance du 17 Avril 1985,

D E C R E T E :

Le projet de Loi ci-joint fixant le régime des Permis d'habiter en République Populaire du Bénin, sera présenté à l'Assemblée Nationale Révolutionnaire par le Ministre de l'Équipement et des Transports qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

E X P O S E DES M O T I F S

Camarades Commissaires du Peuple,

La Loi N° 60-20 du 13 Juillet 1960, en instituant le régime du Permis d'habiter visait à assurer une meilleure maîtrise de l'occupation des zones aménagées par l'Etat.

.../...

L'application de ladite loi n'est ni dépassée, ni inadaptée aux exigences de l'Urbanisation de nos villes.

Toutefois, eu égard à l'évolution intervenue depuis 1960, quelques réaménagements méritent d'être apportés tant au fond qu'à la forme de cette loi.

Pour mieux circonscrire le cadre du travail de réaménagement de ladite loi en sauvegardant son esprit, il s'avère nécessaire d'en dégager les idées forces.

En effet, la Loi N° 60-20 étant de portée nationale une fois promulguée, devait être applicable et avoir la même force juridique sur toute l'étendue du territoire national, et s'imposer de la même manière à tout citoyen. Mais l'on constate que l'application qui en était faite diffère sensiblement d'une Province à l'autre.

C'est ainsi que les différentes appellations utilisées du Permis d'Habiter dénotent bien les différences observées dans l'application de la Loi N° 60-20 au niveau de chacune de nos Provinces :

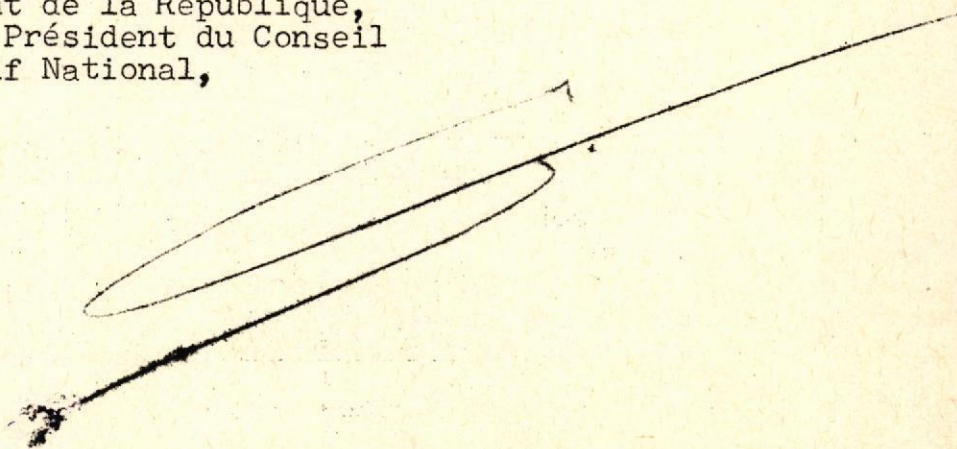
- Permis d'habiter dans l'Atlantique,
- Attestation de recasement dans l'Ouémé,
- Permis d'habiter provisoire dans le Borgou, etc...

Par ailleurs, on constate généralement que le Permis d'habiter se délivre de manière incontrôlée, alors que l'on sait que son champ d'application ne devrait s'étendre qu'à des parcelles faisant l'objet d'un plan de lotissement ou d'aménagement régulièrement approuvé et préalablement immatriculées au nom de l'Etat.

Compte tenu de tout ce qui précède, et du fait que les nouvelles dispositions ne peuvent intervenir qu'à la suite d'une loi, nous avons l'honneur, Camarades, de vous soumettre le projet de Loi ci-joint.

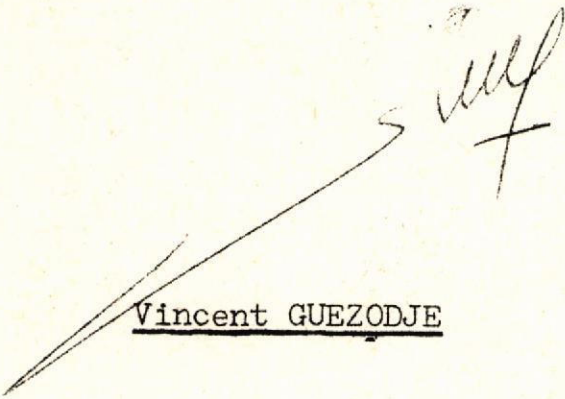
Fait à Cotonou, le 25 AVRIL 1985

Par le Président de la République,
Chef de l'Etat, Président du Conseil
Exécutif National,



Mathieu KEREKOU

Pour le Ministre de l'Equipement et des
Transports absent, le Ministre de la Santé
Publique chargé de l'intérim,


Vincent GUEZODJE

Ampliatiions : PR 6 SA/CC/PRPB 4 MET 4 ANR 40 SGCEN 4.-

JD
REPUBLIQUE POPULAIRE DU BENIN

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

PROJET DE LOI

FIXANT LE REGIME DU PERMIS D'HABITER EN REPUBLIQUE POPULAIRE DU BENIN

L'Assemblée Nationale Révolutionnaire a délibéré et adopté
en sa séance

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur
suit :

CHAPITRE PREMIER

LE PERMIS D'HABITER : de la Délivrance, du Transfert
et du Retrait -

Article 1er. - Le régime du Permis d'Habiter en République Populaire
du Bénin est soumis aux dispositions de la présente loi.

Article 2. - Dans tous les centres urbains de la République Populaire
du Bénin dotés d'un plan de lotissement ou d'un plan d'aménagement
régulièrement approuvé, l'Autorité Compétente pour délivrer le Permis
d'Habiter est :

- le Préfet dans les Chefs-lieux de Province
- le Chef de District en ce qui concerne les autres localités.

Article 3. - Le Permis d'Habiter ne peut être délivré que sur un ter-
rain immatriculé au nom de l'Etat et dans les conditions édictées par
la présente loi.

L'Autorité Compétente définie à l'article 2 ci-dessus sera
assistée, dans l'attribution du Permis d'Habiter, d'une Commission
dont la composition et le fonctionnement seront prévus par décret
pris en Conseil Exécutif National.

Article 4. - Le Permis d'Habiter ne peut concerner que les terrains
consacrés à des zones d'habitat, à l'exclusion des zones dites admi-
nistratives, commerciales, résidentielles ou industrielles, qui obéis-
sent aux règles générales ou particulières fixées par la réglementa-
tion en vigueur en matière domaniale ou d'urbanisme.

Article 5. - Le Permis d'Habiter est délivré à tous les nationaux de
la République Populaire du Bénin sur présentation d'un dossier dont
la composition est fixée par décret pris en Conseil Exécutif National.

Sous réserve de satisfaire aux conditions définies à l'alinéa
précédent, les ressortissants des pays étrangers qui justifient d'un
séjour effectif d'au moins deux (2) ans sur le territoire national
peuvent également obtenir un Permis d'Habiter sous la seule condition
que les demandeurs ne soient pas déjà titulaires d'un Permis d'Habi-
ter, ni propriétaire d'un titre foncier dans la même localité.

Ils devront, en outre, se conformer à la réglementation en vigueur en matière de police, de santé et de fiscalité.

Article 6. - La superficie minimale de chaque parcelle sera fixée par décret en fonction des plans d'urbanisme de chaque localité.

Article 7. - Un décret pris en Conseil Exécutif National précisera les obligations incombant aux titulaires de Permis d'Habiter.

Article 8. - A défaut d'exécution des obligations incombant au titulaire d'un Permis d'Habiter et sans préjudice de toutes poursuites prévues par la réglementation en vigueur et spécialement en cas d'abandon de la parcelle pendant deux ans, celle-ci pourra être reprise par l'Administration sans aucune indemnité et pourra être attribuée à un autre bénéficiaire. Les retraits seront prononcés par l'Autorité Compétente assistée de la Commission prévue à l'Article 3.

Article 9. - En cas de retrait prononcé conformément à l'Article 8 ci-dessus, le bénéficiaire déchu disposera d'un délai de 6 mois, à partir de la notification, pour procéder à la démolition des habitations et clôtures et l'enlèvement des matériaux.

Article 10. - L'Administration se réserve également le droit de reprendre à tout moment, "tout ou partie de la parcelle de terrain ayant fait l'objet de Permis d'Habiter"

Dans ce cas, il sera attribué au titulaire, une autre parcelle avec Permis d'Habiter ou une indemnité compensatoire fixée par le Ministre chargé des Finances sur proposition de l'Autorité Compétente, après avis de la Commission visée à l'article 3 de la présente Loi.

Article 11. - Le Permis d'Habiter ne confère en principe, sous réserve des dispositions du chapitre III de la présente Loi, qu'un droit d'habitation essentiellement personnel, précaire et révocable.

Le bénéficiaire ne peut donc, sous peine de retrait, conformément aux articles 8 et 9, ni louer, ni vendre la parcelle.

Article 12. - Les installations édifiées sur la parcelle peuvent toutefois être données à bail en partie, pour une durée non supérieure à cinq ans renouvelable par acte ou convention délivré par le service des domaines et visé pour accord par l'Autorité Compétente et qui devra être enregistré conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. - Le titulaire d'un Permis d'Habiter possède également la faculté de céder à un tiers les installations édifiées par lui, sous la condition suspensive de l'agrément de l'Autorité Compétente.

Les modalités et conditions selon lesquelles cet agrément est demandé et accordé seront déterminées par décret.

Article 14.- Le décret visé à l'article précédent déterminera les conditions et délai selon lesquels le Permis d'Habiter devra, en cas de décès du titulaire, être muté au nom de la succession.

Aucun Permis d'Habiter ne peut faire l'objet d'attributions divisées au nom de plusieurs héritiers.

Article 15.- En cas de saisie faite en exécution d'un jugement d'un tribunal, il sera fait application des règles prévues par les dispositions en vigueur en matière civile et commerciale.

CHAPITRE II

De la mise en gage du Permis d'Habiter -

Article 16.- Le Permis d'Habiter pourra être donné en gage en garantie d'un prêt consenti par les Institutions Financières de la République Populaire du Bénin pour la mise en valeur du terrain, telle que cette mise en valeur est prévue par le chapitre II de la présente loi.

Cette possibilité pourra être étendue à tout organisme ou toute Société créée en vue d'encourager l'habitat et l'accession à la propriété.

Article 17.- Le gage prévu à l'article précédent, régulièrement inscrit suivant les modalités et dans les conditions fixées par décret prime toutes créances généralement quelconque pouvant profiter à toutes personnes publiques ou privées, si ces créances n'ont pas abouti avant l'inscription, à une saisie des constructions et installations, et si la saisie n'a pas été dûment signifiée avant cette même inscription à l'Autorité Compétente avec toutes indications permettant d'identifier facilement l'objet de la saisie et la parcelle en cause.

Article 18.- Les modalités de mise en oeuvre du gage prévu par le présent chapitre seront précisées par décret pris en Conseil Exécutif National.

CHAPITRE III

De la mise en valeur et de l'Octroi du titre définitif

Article 19.- Le titulaire d'un Permis d'Habiter pourra se voir attribuer en pleine propriété le terrain objet du Permis d'Habiter s'il satisfait aux conditions de mise en valeur suffisantes définies par décret pris en Conseil Exécutif National.

Article 20. - L'acte d'attribution à titre définitif interdira formellement au nouveau propriétaire ou à ses ayants-cause de procéder à un renouvellement du titre définitif.

Cette disposition d'indisponibilité sera inscrite au livre foncier par le Conservateur au moment de la délivrance du titre définitif.

Article 21. - Un décret pris en Conseil Exécutif National précisera :

- le mode de constatation de mise en valeur
- les formes et conditions de l'attribution du titre définitif.

CHAPITRE IV

Des Dispositions Diverses

Article 22. - Le Permis d'Habiter donnera lieu, pour frais d'instruction, d'établissement et de publicité, à l'acquiescement de certaines taxes définies par décret pris en Conseil Exécutif National.

Article 23. - La délivrance et le retrait du Permis d'Habiter constituant des actes d'administration du domaine, ne peuvent être attaqués que devant le tribunal administratif, dans les formes et délais prévus en matière de Contentieux Administratif.

Article 24. - Le titulaire d'un Permis d'Habiter est tenu d'engager la procédure d'obtention du titre définitif dans un délai de cinq (5) ans au maximum, à compter de la date de délivrance de ce Permis.

En cas de non observation des dispositions du présent article, le contrevenant sera passible des mesures coercitives prévues par décret pris en Conseil Exécutif National.

Article 25. - Les dispositions de la présente loi sont applicables d'office à tous Permis d'Habiter antérieurement délivrés ou en cours de délivrance.

Article 26. - Un décret pris en Conseil Exécutif National précisera les modalités d'application de la présente loi.

Article 27. - La présente loi qui abroge toutes dispositions antérieures contraires et notamment la loi 60-20 du 13 Juillet 1960, sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Cotonou, le

par le Président de la République,
Chef de l'Etat, Président du
Conseil Exécutif National,

Mathieu Kérékou

Le Ministre de l'Equipement
et des Transports,

Girigissou GADO