AH.-

A substituer à l'ancienne copie

REPUBLIQUE DU BENIN

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

DECRET N°**99-442 DU 17 SEPTEMBRE 1999**

Portant définition des conditions d'exercice de la profession de promoteur immobilier en République du Bénin.

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

Vu la Loi n° 90-032 du 11 décembre 1990 portant constitution de la République du Bénin ;

Vu la Proclamation le 1er avril 1996 par la Cour Constitutionnelle des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 18 mars 1996 ;

Vu le Décret n° 99-309 du 22 juin 1999 portant composition du Gouvernement ;

Vu le Décret n° 96-402 du 18 septembre 1996 fixant les structures de la Présidence de la République et des Ministères ;

Vu le Décret du 29 septembre 1928, portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en Afrique Occidentale Française ;

Vu le Décret n°84-1496 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 n°69-155 du 15 juin 1969 le complétant ;

Vu Décret n°89-112 du 24 mars 1989 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Populaire du Bénin ;

SUR proposition du Ministre de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme ;

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 16 juin 1999 ;

DECRETE :

Chapitre 1er : GENERALITES

Article 1er.- Le présent décret fixe les conditions d'exercice de la profession de promoteur immobilier sur toute l'étendue du territoire de la République du Bénin ;

Article 2: L'activité de promotion immobilière couvre principalement les opérations suivantes :

a) la réalisation des programmes de logements individuels ou collectifs, de bureaux et des équipements collectifs d'accompagnement nécessaires au fonctionnement de ces ensembles.

b) L'acquisition de terrains de grandes étendues en vue de la réalisation de programmes de lotissement viabilisé dont les parcelles sont destinées à la location ou à la vente.

c) La commercialisation de parcelles équipées en voirie et réseaux divers (VRD) destinées à la construction.

Article 3 : Est promoteur immobilier, toute personne physique ou morale qui, de façon habituelle, prend l'initiative de réalisations immobilières et assure la responsabilité de la coordination des opérations intervenant pour l'étude, le financement, l'exécution, le contrôle et la gestion.

Est considéré comme aménageur tout promoteur immobilier dont l'activité se limite à la production et à la vente de terrains équipés.

Chapitre II : DE L'EXERCICE DE LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER

Section I : DOSSIER DE DEMANDE D'AGREMENT

Article 4 : Toute personne désireuse d'exercer la profession de promoteur immobilier doit être agréée par le Ministère chargé de l'Urbanisme de l'Habitat sur la base d'un dossier de demande d'agrément.

Article 5 : Le dossier de demande d'agrément adressé au Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat comprend les pièces suivantes :

a) **Cas d'une personne physique**

- l'état civil, la profession, le domicile, le lieu de l'activité professionnelle ;
- la liste des techniciens ou consultants qualifiés en architecture, en urbanisme et en ingénierie régulièrement agréés ;
- l'attestation d'inscription au registre du commerce ;
- la patente ;
- un certificat de nationalité ;
- un casier judiciaire ;
- la garantie financière d'au moins dix (10) millions de francs CFA assurée par une institution financière de droit béninois.

b) **Cas d'une personne morale**

En plus des pièces ci-dessus citées, le dossier comportera :

- les qualifications du ou des représentants légaux ;
- les statuts de la société ;
- les copies du journal d'annonce légale ;
- un extrait du registre de commerce datant de moins de trois mois.

Section II : DE L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'AGREMENT

Article 6 : Le dossier d'agrément est soumis à l'examen d'un comité technique composé comme suit :

Président : Le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'habitat ou son Représentant ;
Rapporteur : Le Directeur de l'Urbanisme ou son représentant ;

Membres :

- Un représentant du Ministre de l'Intérieur de l'Administration Territoriale (le DAT) ;
- Un représentant du Ministre des Travaux Publics et des Transports (le DG/CNERTP) ;
- Le directeur des Domaines, Enregistrement et Timbres ou son représentant ;
- Un représentant de l'Ordre des Architectes et Urbanistes du Bénin ;
- Un représentant de l'Ordre des Géomètres-Experts ;
- Un représentant des promoteurs immobiliers ;
- Un représentant de la C.C.I.B. ;

- Un représentant de la chambre des Notaires ;
- Le directeur de l'Habitat et de la Construction ou son représentant.

Sur avis technique du comité, le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, prend un arrêté qui confère au demandeur le statut de promoteur immobilier agréé. Il est délivré au promoteur une attestation d'agrément par le Ministre chargé de l'Urbanisme de la l'Habitat.

Les modalités de fonctionnement du comité seront définies par Arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme de la l'Habitat

Article 7 : Tout promoteur immobilier doit, dans l'exercice de ses fonctions :

- disposer d'une attestation d'agrément ;
- d'un certificat de conformité ;
- disposer d'un siège social ;
- d'un certificat d'approbation ;
- faire figurer sur tous les documents à usage professionnel et au lieu de réception de la clientèle ses références administratives ;
- souscrire une assurance pour la couverture de l'établissement contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qui découlent de ses activités.

Tout programme immobilier à réaliser par un promoteur détenteur d'une attestation d'agrément doit au préalable recevoir l'approbation du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Chapitre III : DE L'APPROBATION DU PROGRAMME

Section I : DOSSIER DE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PROGRAMME

Article 8 : Le dossier de demande d'approbation d'un programme immobilier est adressé au Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat. Il est constitué de :

a) **un dossier technique comprenant :**

DOCUMENTS GRAPHIQUES

- un plan de situation du terrain ;
- le plan de voirie et d'équipement ;
- le plan parcellaire ;

- le plan d'écoulement des eaux pluviales ;
- le plan de masse d'ensemble ;
- les plans des types de logements ou de bureaux ;
- les plans des équipements d'accompagnement.

DOCUMENTS ECRITS

- l'attestation d'agrément ;
- le titre foncier du domaine ;
- le programme des équipements ;
- la note descriptive du projet ;
- le cahier des charges ;
- les coûts de construction (bâtiments, VRD) ;
- le mécanisme de financement et les conditions de location ou de vente ;
- le planning de réalisation et l'échéancier ;
- et le règlement d'urbanisme pour l'aménageur.

b) **une garantie financière :**

La garantie d'achèvement des travaux accordée par une institution financière dûment agréée par l'Etat.

c) **une garantie technique :**

La garantie technique est assurée par :

- un personnel qualifié dans tous les domaines de la promotion immobilière ;
- la garantie décennale dommage-ouvrage accordée par une institution d'assurance.

Section II : DE L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'APPROBATION DU PROGRAMME

Article 9 : L'examen de la demande d'approbation du programme est fait par le Comité technique prévu à l'article 6 du présent Décret.

Sur avis technique du Comité, le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat prend un Arrêté d'approbation du programme immobilier.

Il est délivré au promoteur un certificat d'approbation du programme immobilier par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Section III : DUREE DE VALIDITE DE L'ACTE D'APPROBATION

Article 10 : Si dans un délai de deux (02) ans, le programme immobilier n'a pas connu d'application, alors il nécessite une actualisation et une nouvelle approbation.

Chapitre IV :DE LA RECEPTION DES OUVRAGES ET DU CERTIFICAT DE CONFORMITE

Section I : DE LA RECEPTION DES OUVRAGES

Article 11 : A la demande du promoteur, la réception des immeubles réalisés est prononcée par le comité technique prévu à l'article 6 du présent Décret. Un procès verbal est dressé à cet effet.

Section II : DU CERTIFICAT DE CONFORMITE

Article 12 : La mise en exploitation des immeubles réalisés est conditionnée par l'obtention préalable d'un certificat de conformité délivré par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat sur avis du comité technique précité.

Article 13 : Sont joints obligatoirement à la demande de réception des immeubles, faite par le promoteur, l'attestation d'agrément et le certificat d'approbation du programme immobilier.

Chapitre V : DES INFRACTIONS ET SANCTIONS

Section I : DES INFRACTIONS

Article 14 :Sont considérées comme infractions au présent décret sans limitation :

- la réalisation d'un programme immobilier non approuvé ;
- le non respect de la formalité d'inscription des références administratives sur les documents à usage professionnel et au lieu de réception de la clientèle ;
- La poursuite des travaux au mépris de l'arrêt ordonné par le Ministre de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme ;
- La mise en exploitation des immeubles sans certificat de conformité ;
- L'exercice illégal de la profession de promoteur immobilier.

Section II : DES SANCTIONS

Article 15 : L'exercice de la profession de promoteur immobilier sans l'agrément du Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, la réalisation d'un programme

immobilier non approuvé et la mise en exploitation des immeubles sans certificat de conformité sont sanctionnés par l'arrêt des travaux et des poursuites judiciaires.

La poursuite des travaux au mépris de l'arrêt ordonné par le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat est sanctionnée par l'annulation de l'agrément octroyé.

Le non respect de la formalité d'inscription au lieu de réception de la clientèle et sur les documents professionnels des références administratives est sanctionnée par la suspension de l'agrément octroyé et une annulation de l'agrément si deux mois après, la formalité n'est toujours pas remplie.

Article 16 : En cas d'infraction constatée lors d'un contrôle, le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat saisit la juridiction compétente de la localité qui engage pour ordonner :

- soit la mise en conformité des lieux avec les règles d'urbanisme ou le contenu du programme immobilier ;
- soit la démolition des immeubles.

Chapitre VI : DES EXEMPTIONS ET FACILITES FISCALES

SECTION I : DES CONDITIONS DE FACILITES :

Article 18 : Les conditions d'accès à des exemptions et aux exonérations fiscales seront déterminées sur la base des possibilités offertes par le Code des Investissements.

Section II : DE LA FIXATION DES EXONERATIONS ET EXEMPTIONS

Article 19 : Les exonérations et exemptions fiscales à accorder aux promoteurs sont définies par Arrêté interministériel du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et du Ministre des Finances et de l'Economie.

Chapitre VII : DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DES MESURES D'EXECUTION

Section I : DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 20 : Les personnes physiques ou morales qui exercent déjà en qualité de promoteur immobilier disposent de douze (12) mois pour se conformer aux prescriptions du présent Décret.

Section II : DES MESURES D'EXECUTION

Article 21 : Le Directeur de l'Urbanisme, le Directeur de l'Habitat et de la Construction, les Directeurs Départementaux chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et toute autre autorité compétente sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'application du présent Décret.

Article 22 : Le Présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, prend effet pour compter de la date de sa signature et sera publié au Journal Officiel.

Fait à Cotonou, le 17 Septembre 1999

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

Mathieu KEREKOU.-

Le Ministre d'Etat, Chargé de la Coordination
de l'Action Gouvernementale, du Plan, du
Développement et de la Promotion de l'Emploi,

Bruno AMOUSSOU.-

Le garde des sceaux, Ministre
de la Justice, de la législation
et des droits de l'homme,

Joseph H. GNONLONFOUN.-

Le Ministre des Finances,
et de l'Economie,

Abdoulaye BIO-TCHANE.-

Le Ministre de l'Intérieur de la sécurité et de l'administration territoriale,

Daniel TAWEMA.-

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

Luc-MarieConstant GNACADJA.-

Ampliations : PR 6 AN 4 CC 2 CS 2 CES 2 HAAC 2 MISAT 4 MEHU 4 MFE 4 MJLDH 4 AUTRES MINISTERES 15 DGBM-DCF-DGTCP-DGDDI 5 BN-DAN-DLC 3 GCONB-DCCT-INSAE 3 BCP-CSM-IGAA 3 -UNB-ENA -FASJEP 3 JORB 1.