

T.M.J.-
REPUBLIQUE DU BENIN

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

DECRET N° 2007 -284 DU 16 JUIN 2007

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° 90-032 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin ;
- Vu** la loi n° 97-028 du 15 janvier 1999 portant organisation de l'administration territoriale en République du Bénin ;
- Vu** la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin ;
- Vu** la loi n° 98-030 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° 98-005 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes à statut particulier ;
- Vu** l'Ordonnance n° 90-003 du 1^{er} mars 1990 portant nouvelle dénomination de l'Etat ;
- Vu** la proclamation le 29 mars 2006 par la Cour Constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 19 mars 2006 ;
- Vu** le décret n°2006-613 du 19 novembre 2006 portant composition du Gouvernement et les décrets n°s 2006-622 du 29 novembre 2006 et 2007-002 du 08 janvier 2007 qui l'ont modifié ;
- Vu** le décret n° 2006-268 du 14 juin 2006 fixant la structure type des Ministères ;
- Vu** le décret n° 2007-170 du 17 avril 2007 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère Délégué Chargé de l'Urbanisme, des Logements, de la Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Erosion Côtière auprès du Président de la République ;
- 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 15 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° 89-112 du 24 mars 1989 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin ;

Vu l'arrêté n° 0033/MET/DC/DHU du 08 octobre 1990 définissant les prescriptions minimales à observer pour la délivrance du permis de construire ;

Vu l'arrêté n° 0029/MEHU/MSP/MISAT du 30 novembre 1992 portant modalités d'application du décret n° 89-112 du 24 mars 1989 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République Populaire du Bénin ;

Sur proposition du Ministre Délégué Chargé de l'Urbanisme, des Logements, de la Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Erosion Côtière auprès du Président de la République ;

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 11 mai 2007 ;

DECRETE :

TITRE PREMIER

Dispositions générales

CHAPITRE PREMIER

De l'objet

Article premier :

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 préalable 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 et de sécurité.

Article 4 :

Les différentes règles sanctionnées par le 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 (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, plan

directeur d'urbanisme, plan d'urbanisme de détail ...) lorsque ces documents ont été régulièrement approuvés.

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 doit, au préalable, obtenir 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, qu'elle soit, de droit public ou privée, concessionnaire de services ou non.

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 sur décision écrite du Président de la République ;
- les installations techniques de 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.

Dans les cas cités ci-dessus, le maître d'ouvrage doit adresser au Maire de la commune intéressée une déclaration préalable des travaux exemptés, accompagnée de pièces graphiques et écrites indiquant clairement la nature et l'importance des constructions envisagées.

Article 8

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.

TITRE II

DES FORMALITES RELATIVES A L'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Chapitre premier : Du certificat d'urbanisme

Article 9

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 n'est pas obligatoire pour les constructions situées dans des zones couvertes par un document d'urbanisme régulièrement approuvé.

Article 10

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 1/10 000^{ème} ou 1/5 000^{ème} ou 1/2 000^{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 etc...)

Article 11

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 par le directeur départemental chargé de l'urbanisme.

CHAPITRE 2

Du dépôt de la demande et du contenu du dossier de permis de construire

Article 12

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 13

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. Le dépôt donne lieu à une décharge datée et signée.

Le Maire notifie par écrit au demandeur, la recevabilité ou non de son dossier quinze jours au plus tard après le dépôt de la demande. Si le dossier est jugé complet, ladite lettre indique le numéro d'enregistrement et la date avant laquelle la décision devra lui être notifiée conformément au délai réglementaire d'instruction. Si le dossier n'est pas complet, la lettre de notification précise les pièces manquantes et invite le demandeur à retirer son dossier, à le compléter et à reprendre la procédure.

Dans le cas où le demandeur n'a pas reçu dans les quinze jours suivant le dépôt de sa demande, la lettre prévue à l'alinéa précédent du présent article, il peut saisir le Maire par lettre recommandée avec accusé de réception pour requérir l'instruction de sa demande.

A défaut de réponse du Maire dans les quinze (15) jours suivant l'accusé de réception de cette mise en demeure, le délai d'instruction de la demande court à partir de la date à laquelle le Maire a accusé réception.

Article 14

Dans les cas où le permis de construire est instruit au nom de la commune, suivant les conditions prescrites à l'article 19 du présent décret, le maire transmet un exemplaire de la demande au préfet dans la semaine qui suit la date de son enregistrement et transmet les cinq (5) 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 la semaine suivant la date de l'enregistrement de la demande. Cette transmission se fait par l'intermédiaire du Préfet de département.

Article 15

Le dossier de demande de permis de construire doit comporter 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 oeuvre et l'aspect extérieur de la construction ;
- un devis estimatif de la construction envisagée ;
- pour les établissements ouverts au 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 civil ;
 - la description des conditions de sécurité ;

- 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 doit indiquer les limites séparatives, les servitudes réglementaires d'alignement, de reculement et de prospect ainsi que le tracé coté des ouvrages de voirie et réseaux divers.
- 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 16

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 17

La demande de permis de construire ne peut être instruite que si le projet de construction envisagé est élaboré et signé par un architecte, sauf dans les cas prévus à l'article 18.

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

Article 18

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

- 1) les personnes physiques voulant édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction de faible importance de deux niveaux au plus et dont la surface hors oeuvre de planchers est inférieure à 150 m².
- 2) 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 décision

Article 19

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 lesquels 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.

Article 20

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 ou un urbaniste ;
- un ingénieur génie civil ou un ingénieur génie sanitaire ;
- un agent du groupement national des sapeurs pompiers ou ingénieur spécialiste en sécurité des constructions.

Article 21

Il est créé dans chaque département une commission départementale du permis de construire dont la composition est fixée par arrêté conjoint des ministres en charge de l'urbanisme et de l'habitat, de la santé et de la protection civile. Les membres de la commission sont désignés par arrêté préfectoral.

La commission comprend les représentants départementaux des ministères en charge de l'urbanisme et de l'habitat, de la santé et de l'hygiène ainsi que de la protection civile. Elle est présidée par le préfet et son rapporteur est le directeur départemental en charge de l'urbanisme.

La commission peut s'adjoindre toute personne susceptible de contribuer utilement à l'étude des dossiers, notamment les compétences techniques prévues à l'article 20 ainsi que le responsable des services techniques d'une commune intéressée par un dossier particulier.

La commission se réunit au moins deux fois par mois, à moins qu'il n'y ait **aucun dossier** porté à son appréciation. Elle recueille auprès des personnes **publiques, services ou commissions** intéressés par le projet, les **accords, avis ou décisions prévus par les textes en vigueur.**

Article 22

Dans les trois (3) jours suivant la réception des dossiers de demande qui **lui ont été transmis** par le Maire, le responsable de l'organisme en charge de l'instruction **transmet à chacun des membres dudit organisme, un exemplaire des dossiers ainsi que le programme des séances de travail nécessaires à l'instruction.**

Article 23

L'organisme chargé de l'instruction des demandes de permis de construire se réunit au moins deux (2) fois par mois pour étudier les dossiers soumis à son avis. Il peut se réunir à un **rythme plus rapide selon l'importance des dossiers reçus.** 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 doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur au Bénin en matière d'urbanisme, de construction, d'hygiène et de sécurité.

Article 24

Dans un délai 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 huit jours qui suivent la fin de l'instruction.

Article 25

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.

Cette décision est prise par le préfet au nom de l'Etat, lorsqu'il s'agit de constructions à caractère national situées sur un territoire non couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé.

Article 26

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 si 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 doit être notifiée au pétitionnaire par écrit avec indication des **motifs réglementaires** qui fondent cette décision. 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 qui précise les éventuelles obligations qui incombent au pétitionnaire. Notification de l'arrêté est faite à ce dernier.

Quelle que soit la décision, elle n'est exécutoire qu'après que le Maire ait adressé une copie au Préfet de département, ou qu'il ait reçu copie de la décision du Préfet au cas où cette décision relève de ce dernier.

Article 27

Quelle que soit la décision relative à la demande de permis de construire, celle-ci doit être notifiée au pétitionnaire dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de dépôt de la demande. Ce délai peut-être porté à quatre (4) mois 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 deux (02) premiers mois.

Article 28

Le pétitionnaire ne peut évoquer l'absence de notification dans les délais prescrits, de la décision du Maire pour engager les constructions ayant fait l'objet de la demande de permis de construire.

Article 29

Si dans les délais prescrits à l'article 27, 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 d'un (1) mois après 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.

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.

CHAPITRE IV :

Des constructions à caractère national et de la commission nationale du permis de construire

Article 31

En application des dispositions de l'article 19 (2^{ème} alinéa), 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 de l'article 25 et 26.

Article 32

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, installations et travaux réalisés par des États étrangers ou des organisations internationales ;
- 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 et devant par conséquent être équipées d'un ascenseur ;

- 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 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 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 protection civile ;

le représentant du Ministre en charge des travaux publics ;

le représentant du Maire de la commune concernée.

La commission peut s'adjoindre toute personne susceptible de contribuer utilement à l'étude des dossiers, notamment les compétences techniques prévues à l'article 20 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.

TITRE III

DE LA VALIDITE, DES RECOURS ET DU CONTROLE

Chapitre premier : De la validité 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 du maître d'œuvre et le numéro du permis de construire.

Article 36

Les travaux de construction doivent être 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 an, le bénéficiaire doit en informer le Maire et présenter 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 doivent être achevés. Ce délai est susceptible de prorogation pour une durée maximale d'un (1) an.

Article 38

La prorogation de la durée de validité du permis de construire doit être 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 huit jours 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 doit intervenir dans un délai maximal de deux (2) 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 doivent être 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 contrôle et des sanctions

Article 44

Toute construction à usage d'habitation ou non, ne peut être occupée ou 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 trente (30) jours 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 sous huitaine à l'organisme ayant instruit la demande de permis qui dispose de quarante cinq (45) jours pour organiser le contrôle de conformité et d'habitabilité des ouvrages.

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 organismes 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. Il doivent à cet effet se munir d'une habilitation dûment signée du président de l'organisme.

Article 51

Constituent des violations aux 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

Sans préjudice des sanctions pénales, toute violation aux dispositions de l'article 51 du présent décret, est passible d'une peine d'amende.

Article 54

En cas de condamnation pénale, l'autorité judiciaire a compétence pour ordonner :

- soit la mise en conformité des ouvrages avec le contenu du permis de construire,
- soit la démolition des ouvrages ou la réaffectation des sols.

Article 55

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

Article 56

La construction d'un bâtiment sans permis de construire est sanctionnée par l'arrêt des travaux et une amende de 100 000 francs CFA à 1 000 000 francs CFA.

Article 57

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 50 000 francs CFA.

Article 58

La poursuite des travaux au mépris de l'arrêt ordonné par le Maire est sanctionnée par une amende de 200 000 francs CFA à 1 000 000 de francs CFA. En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Article 59

L'opposition au droit de visite de contrôle est sanctionnée par une amende de 50 000 francs CFA.

Article 60

1. 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 DES DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

CHAPITRE PREMIER : Des dispositions diverses

Article 73

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 74

Des textes complémentaires précisent en cas de besoin, les modalités d'application du présent décret. Ces textes seront dans tous les cas, soumis à l'avis préalable du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 75

Le Ministre en charge de l'urbanisme et de l'habitat, le Ministre en charge de la santé et de l'hygiène publique, le Ministre en charge de la protection civile, le Ministre en charge de l'environnement, le Ministre en charge de la justice, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui abroge toutes les dispositions antérieures contraires et qui prend effet à partir de la date de sa signature et sera publié au Journal officiel.

CHAPITRE 2 : Des dispositions transitoires

Article 61

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 deux (2) ans après la date d'entrée en vigueur du présent décret.

Article 62

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 63

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 fournir les garanties liées au permis de construire.

Article 64

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

Les constructions non conformes doivent subir 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 65

La demande de certificat de régularisation est adressée au Maire qui la transmet au Président de l'organisme compétent pour instruire la demande.

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

Article 66

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

Article 67

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

Article 68

Le dossier de demande de certificat de régularisation doit comporter 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 sommaire indiquant notamment les caractéristiques de la structure porteuse ;

Article 69 :

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.

Article 70

La durée de validité du certificat de régularisation est fixée à deux (02) ans. Sont également applicables au certificat de régularisation, les dispositions prévues aux articles 35 et 36.

Article 71

Les constructions autorisées par le certificat de régularisation doivent être exécutées dans leur intégralité au terme du délai de validité.

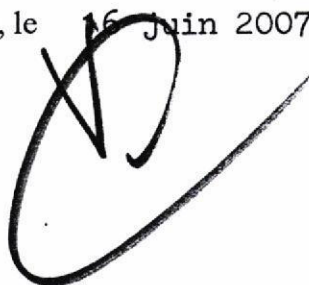
Le bénéficiaire ne saurait par conséquent opérer un quelconque retrait ou rajout sur ces constructions.

Article 72

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

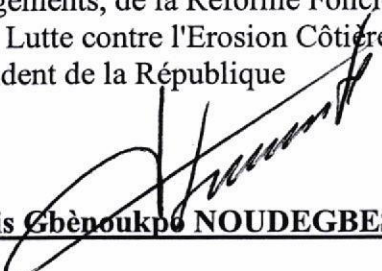
Fait à Cotonou, le 16 juin 2007

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



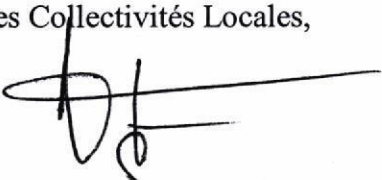
Dr Boni YAYI.-

Le Ministre Délégué Chargé de l'Urbanisme,
des Logements, de la Réforme Foncière
et de la Lutte contre l'Erosion Côtière auprès
du Président de la République



François Gbènoukpo NOUDEGBESSI.-

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



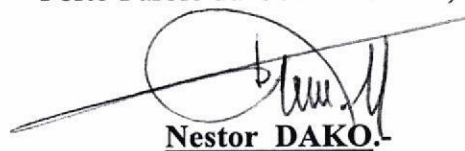
Edgard Charlemagne ALIA.-

Le Ministre de la Santé



Flore GANGBO.-

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,
Chargé des Relations avec les Institutions,
Porte-Parole du Gouvernement,



Nestor DAKO.-

AMPLIATIONS : PR 6 AN 4 CS 2 CC 2 CES 2 HAAC 2 HCJ 2 AUTRES
MINISTÈRES 23 SGG 4 DGBM -DCF-DGTCP-DGID-DGDDI 5 BN-DAN-DLC 3
GCOMB - DCCT-INSAE 3 BCP-CSM-IGAA 3 UAC-ENAM-FADESP 3 UNIPAR-FDSP 2
JO 1.