

**DECRET N° 2014-788 DU 31 DECEMBRE 2014**

portant référentiel des prix de cession et de location des immeubles relevant du domaine privé de l'État à Cotonou.

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

- Vu** la loi n°90-32 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin ;
- Vu** la loi n°64-35 du 31 décembre 1964 portant codification des droits, impôts et taxes fiscales d'enregistrement, de timbre, de publicité foncière et hypothécaire sur les revenus mobiliers et les textes modificatifs subséquents ;
- Vu** la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin;
- Vu** l'ordonnance n°2/PR/MFAE du 10 janvier 1966 portant codification des impôts directs et indirects et des textes modificatifs subséquents ;
- Vu** la proclamation, le 29 mars 2011 par la Cour Constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 13 mars 2011 ;
- Vu** le décret n°2014-512 du 20 août 2014 portant composition du Gouvernement ;
- Vu** le décret n°2005-124 du 17 mars 2005 portant approbation de la codification générale des procédures fiscales ;
- Vu** le décret n° 64-164/PC/MFAEP-EDT du 11 septembre 1964, portant fixation des prix de vente et les charges de mise en valeur au mètre carré des terrains urbains du domaine privé de l'Etat ;
- Vu** le décret n° 2014-564 du 1<sup>er</sup> octobre 2014 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation ;
- Sur** proposition du Ministre de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation ;
- Le** Conseil des Ministres entendu en sa séance du 23 octobre 2014,

**D E C R E T E :**

**CHAPITRE I : DE L'OBJET ET DU ZONAGE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Il est institué un référentiel de prix de cession des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat et des Collectivités territoriales conformément à l'article 313 de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Article 2** : Le présent décret a pour objet d'arrêter pour la ville de Cotonou le référentiel mentionné à l'article précédent.

Le référentiel de prix de cession et de location s'entend de l'ensemble des éléments de fixation de prix au mètre carré (m<sup>2</sup>) auquel doivent se référer l'Etat et les collectivités territoriales lors de la cession ou de mise en bail des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales.

**Article 3** : Le référentiel est fait suivant un zonage établi pour la ville de Cotonou.

**Article 4** : La ville de Cotonou est divisée en quatre (04) parties par l'estuaire du lac Nokoué, du sud au nord par la Route Inter-Etats n°1 (Nigéria-Togo), passant par le pont Martin Luther King, de l'est à l'ouest pour donner les zones suivantes :

première zone (Cotonou sud-ouest) : elle part des limites nord du domaine public maritime, aux abords sud de la Route Inter-Etats d'une part, et allant de l'estuaire du lac Nokoué aux limites de la commune d'Abomey-Calavi d'autre part ;

deuxième zone (Cotonou sud-est) : elle part des limites nord du domaine public maritime, aux abords sud de la Route Inter-Etats n°1 d'une part, et allant de l'estuaire du lac Nokoué aux limites de la commune de Sèmè-Podji d'autre part ;

troisième zone (Cotonou nord-ouest) : elle est comprise entre les abords nord de la Route Inter-Etats n°1 au rivage du lac Nokoué d'une part, et des limites ouest du lac Nokoué aux limites de la commune d'Abomey-Calavi d'autre part ;

quatrième zone (Cotonou nord-est) : elle part des abords de la Route Inter-Etats n°1 au rivage du lac Nokoué d'une part, et des limites est du lac Nokoué aux limites de la commune de Sèmè-Podji d'autre part ;

## **CHAPITRE II : DES PRIX DE REFERENTIEL ET DES MODALITES D'ACTUALISATION**

**Article 5** : L'aliénation des biens immeubles de l'Etat et des Collectivités territoriales donne lieu au paiement de droits et taxes prévus par les textes en vigueur et conformément au présent référentiel des prix.

**Article 6** : Les prix de référentiel sont fixés au mètre carré (m<sup>2</sup>) pour les zones définies à l'article 4 et se présentent ainsi qu'il suit dans le tableau suivant :

ZONES	PRIX DE CESSION AU M <sup>2</sup>	VALEUR LOCATIVE ANNUELLE AU M <sup>2</sup>
1 <sup>ERE</sup> ZONE	130 000	7 800
2 <sup>EME</sup> ZONE	85 000	6 000
3 <sup>EME</sup> ZONE	60 000	4 500
4 <sup>EME</sup> ZONE	35 000	3 500

**Article 7** : Les prix fixés à l'article précédent ne s'appliquent pas aux opérations de transformation de permis d'habiter en titres fonciers sur les immeubles de l'Etat pour lequel le taux à retenir est de cinq cent (500) francs CFA le mètre carré.

Les prix tels qu'indiqués par zone sont impérativement actualisés, par relèvement tous les trois (03) ans.

**Article 8** : En tout état de cause, conformément aux dispositions de l'article 313 alinéa 4 du code foncier et domanial en République du Bénin, toute aliénation de biens immeubles de l'Etat sur la base d'un référentiel des prix datant de plus de trois (03) ans est nulle et de nul effet.

Toute location des immeubles visés à l'aliéna précédent sur la base d'un référentiel des prix datant de plus de trois (03) ans donne lieu à un redressement du prix de location conformément au référentiel actualisé à compter de la date d'effet du contrat de location. Les moins perçus majorés des intérêts au taux légal sont immédiatement exigibles du locataire sans préjudice des poursuites disciplinaires et pénales contre les représentants de l'Administration concernée et le locataire.

**Article 9** : Les prix fixés dans le référentiel défini à l'article 6 du présent décret ne s'appliquent pas aux constructions et réalisations.

La valeur de cession ou de location des constructions et réalisations doit être distinctivement fixée à dire d'expert assermenté.

### **CHAPITRE III : DES MAJORATIONS EN INDEMNISATION DES PLUS VALUES**

**Article 10** : Le principal des droits de cession ou de location perçus conformément aux prix de référence est majoré de 30% pour les zones abritant l'une au moins des infrastructures socio-économiques valorisantes suivantes :

- aéroport ;
- port fluvial, maritime ou sec ;
- université ou centre universitaire ;
- zone franche industrielle et zone industrielle ;
- marché de grande affluence ;
- autres infrastructures nationales ayant un effet d'entraînement certain.

**Article 11** : La majoration est de 50% lorsque les immeubles à céder sont riverains d'un domaine public maritime.

Dans ce cas, la majoration porte sur les biens immeubles privés de l'Etat et des collectivités territoriales à Cotonou situés jusqu'à 1,5 kilomètres en terre intérieure.

**Article 12** : Lorsque l'immeuble à céder est valorisé par une voie publique revêtue de bitume ou de pavés, les taux de majoration sont appliqués selon les caractéristiques métriques de la route et la position relative de l'immeuble par rapport à celle-ci.

- Pour une route de 40 mètres d'emprise et plus, le taux de majoration est de 50% pour les immeubles situés aux abords immédiats et de 25% pour ceux situés à au plus 120 mètres de la route.
- Pour une route de 30 mètres d'emprise, le taux de majoration est de 30% pour les immeubles situés aux abords immédiats et de 15% pour ceux situés à au plus 120 mètres de la route.
- Pour une route de 20 mètres d'emprise, le taux de majoration est de 20% pour les immeubles situés aux abords immédiats et de 10% pour ceux situés à au plus 120 mètres de la route.

**Article 13** : En cas de cumul des critères de plus-value, il est procédé impérativement au cumul des taux de majoration pour déterminer le prix de cession brute auquel s'appliquent les frais et taxes prévus par les lois et règlements.

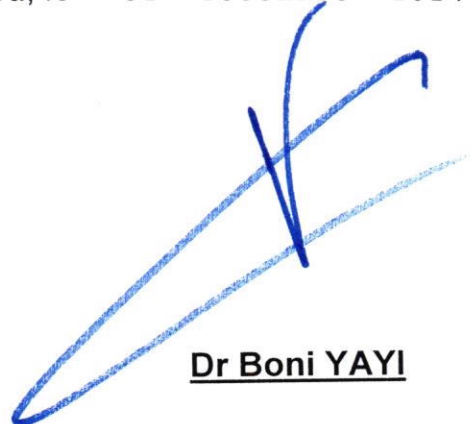
#### **CHAPITRE IV : DES DISPOSITIONS FINALES**

**Article 14** : Le présent décret qui abroge toutes les dispositions antérieures contraires notamment le décret n° 64-164/PC/MFAEP-EDT du 11 septembre 1964, portant fixation des prix de vente et les charges de mise en valeur au mètre carré des terrains urbains du domaine privé de l'Etat entre en vigueur à compter de la date de sa signature.

**Article 15** : Le Ministre de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation, le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Assainissement, le Ministre de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire et le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République du Bénin.

Fait à Cotonou, le 31 décembre 2014

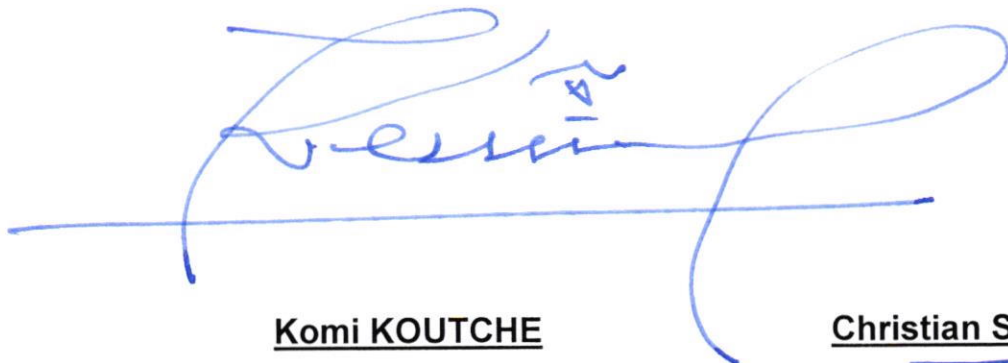
Par le Président de la République,  
Chef de l'Etat, Chef du Gouvernement,



**Dr Boni YAYI**

Le Ministre de l'Economie, des Finances  
et des Programmes de  
Dénationalisation,

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



**Komi KOUTCHE**

Le Ministre de la Décentralisation, de la  
Gouvernance Locale, de l'Administration  
et de l'Aménagement du Territoire,

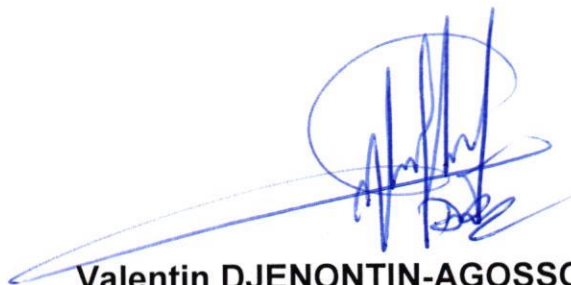


**Christian SOSSOUHOUNTO**

Le Garde des Sceaux, Ministre de la  
Justice, de la Législation et des Droits  
de l'Homme,



**Isidore GNONLONFOUN**



**Valentin DJENONTIN-AGOSSOU**

**Ampliations :** PR 5-AN 2-CS 2 CES 2-HAAC 2- HCJ 2-MEFPD 2 MUHA 2-MJLDH 2- MDGLAAT 2-AUTRES MINISTERES 24-DGB 1-  
CF 1-DGTCP 1-DGID 1-DGDDI 1-CAA 1- DPE 1- BN 1- DLC 1- INSAE 4- DCCT 1- BCP 1- ONIP 1-GCONB 1- UAC 1- ENAM 1- FADESP 1-  
UNIPAR 1- FASEG 1- CCIB 1- MCOT 2- JORB 1