

**DÉCRET N° 2025 – 320 DU 18 JUIN 2025**  
portant réglementation du permis de construire et du permis  
de démolir en République du Bénin.

**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 et complétée par la loi n° 2019-40 du 07 novembre 2019 et la loi n° 2025-20 du 17 décembre 2025 ;
- 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 en République du Bénin ;
- 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 sur l'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 loi n° 2025-05 du 03 avril 2025 portant loi-cadre sur la construction et l'habitation ;
- 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° 2025-327 du 26 juin 2025 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 18 juin 2025,

**DÉCRÈTE**

**TITRE PREMIER : DÉFINITIONS**

**Article premier**

Au sens du présent décret, on entend par :



- **autorisation d'urbanisme** : autorisation délivrée par une autorité publique compétente permettant à un demandeur de réaliser un projet soumis à des règles d'urbanisme ;
- **déclaration d'achèvement de travaux** : document qui permet au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme de signaler à l'administration, l'achèvement des travaux et lui permet de demander un contrôle de conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée ;
- **déclaration d'ouverture de chantier** : document qui permet au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme de signaler au maire ou à l'administration de la commune, l'ouverture d'un chantier pour lui permettre d'exercer ses pouvoirs de police en matière de sécurité et de respect des règles d'urbanisme ;
- **document d'urbanisme** : document de planification urbaine à valeur réglementaire, définissant les orientations fondamentales d'urbanisme d'une zone territoriale ;
- **maître d'œuvre** : personne physique (architecte) ou cabinet d'architecture qui a en charge la réalisation d'un ouvrage, principalement lors de chantiers dans le domaine de la construction ;
- **maître d'ouvrage** : personne physique ou morale pour le compte de qui des travaux ou ouvrages immobiliers sont exécutés ;
- **surface brute** : surface des planchers des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m et calculée à partir du nu extérieur des façades et ce, y compris la surface occupée par les murs intérieurs ;
- **surface nette** : surface des planchers des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m et calculée à partir du mur intérieur des façades, déduction faite de la surface occupée par les murs intérieurs.

## TITRE II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 2

En application des dispositions de la loi n° 2024-27 du 28 juin 2024 sur l'urbanisme, le présent décret fixe les modalités de délivrance du permis de construire et du permis de démolir.

### Article 3

Le permis de construire et le permis de démolir sont des autorisations d'urbanisme par lesquelles le secrétaire exécutif d'une mairie donne une autorisation relative à certaines



opérations immobilières, conformément aux prescriptions techniques, aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme.

#### **Article 4**

Le permis de construire et le permis de démolir attestent que le projet de construction, la construction ou la démolition respectent, a priori, les règles d'urbanisme, de construction, d'hygiène, de protection de l'environnement, de protection de l'habitat, de sécurité incendie et de risque de panique.

#### **Article 5**

Les règles qui régissent la délivrance du permis de construire et du permis de démolir sont notamment celles prescrites par le règlement national d'urbanisme, les documents d'urbanisme approuvés, les règlements d'urbanisme des opérations d'urbanisme, la réglementation de la construction, les règles de sécurité, le code de la santé et de l'hygiène publique.

Lorsque les travaux concernés sont classés dans les catégories soumises à évaluation environnementale et sociale conformément à la réglementation en vigueur, le permis de construire est instruit après l'obtention pour le projet du certificat de conformité environnementale et sociale.

### **TITRE III : PERMIS DE CONSTRUIRE**

#### **CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU PERMIS DE CONSTRUIRE**

#### **Article 6**

Le permis de construire est une décision administrative qui autorise les constructions nouvelles, la modification de constructions existantes, l'achèvement de travaux de construction éventuellement non achevés, la régularisation de travaux de construction d'un ouvrage entrepris sans autorisation.

#### **Article 7**

Il est institué trois (03) catégories de permis de construire :

- le permis de construire de catégorie A pour les constructions à faible risque ;
- le permis de construire de catégorie B pour les constructions à moyen risque ;
- le permis de construire de catégorie C pour les constructions à fort risque.

La catégorisation des risques relevant de chacun des niveaux de risques visés au premier alinéa du présent article est définie par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, du ministre chargé de la Décentralisation et du ministre chargé de la Sécurité publique.

### **Article 8**

Toute personne qui désire entreprendre, implanter, modifier ou régulariser une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit obtenir un permis de construire sous réserve des cas prévus par les dispositions de l'article 9 du présent décret. Sont assujetties au permis de construire, les modifications extérieures apportées aux ouvrages existants, les reprises de gros œuvre, les interventions affectant la stabilité de la structure portante de l'ouvrage, les surélévations ainsi que les travaux entraînant un changement de la destination du bâtiment et de la distribution intérieure sur des points visés par les normes d'habitabilité en vigueur.

### **Article 9**

Ne sont pas assujettis au permis de construire, les travaux suivants :

- a) les modifications intérieures ne changeant pas la destination des ouvrages, ne créant pas de niveaux supplémentaires, n'affectant pas la stabilité des ouvrages et les travaux ne modifiant pas la façade des ouvrages ;
- b) les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale ;
- c) les travaux de ravalement ainsi que les actes et travaux de faible importance. Un arrêté de l'autorité compétente fixe la liste des travaux et actes de faible importance selon le zonage du territoire de la commune ;
- d) les installations des dispositifs ayant qualification de publicité, d'enseigne et de pré-enseigne ;
- e) les travaux y compris les constructions relatives aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concessionnaires de services publics ;
- f) les ouvrages d'infrastructures de voies de communication ferroviaires, lagunaires, routières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructures portuaires ou aéroportuaires ;

- g) les installations temporaires sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours d'édification ;
- h) les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre des foires-expositions et pendant leur durée ;
- i) les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol ne dépasse pas un (01) mètre ;
- j) les poteaux, pylônes, candélabres ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques ;
- k) sans préjudice des autres règles applicables aux clôtures, les murs de clôture d'une hauteur inférieure à un (01) mètre ;
- l) les travaux de construction dans les zones économiques spéciales et zones franches industrielles, d'entrepôts pouvant comporter des zones de bureaux, d'activités de manutention et autres, en toiture légère avec charpente métallique de hauteur maximale de dix (10) mètres et de dimensions inférieures ou égales à cinquante (50) mètres de largeur sur deux-cent (200) mètres de longueur. Lesdits travaux sont réalisés dans le respect des règles et normes de construction en vigueur et sont soumis à l'inspection de la commission nationale d'urbanisme. Les constructions et travaux visés au présent article demeurent soumis aux autres règles législatives et réglementaires relatives à l'occupation du sol prévues dans les documents d'urbanisme régulièrement approuvés et rendus publics.

#### **Article 10**

Les constructions en zone non dotée de plan directeur d'urbanisme et non lotie sont interdites sauf si ces projets bénéficient d'un certificat d'urbanisme au sens des articles 141 et 143 de la loi n° 2024-27 du 28 juin 2024 sur l'urbanisme en République du Bénin.

Le certificat d'urbanisme informe sur la constructibilité du terrain, sur les risques naturels tels que les inondations, les tornades, les feux de forêt et les éboulements, sur les risques liés à la proximité d'infrastructures nuisibles ou d'installations classées dangereuses, ainsi que sur les autres autorisations préalables qui seront réclamées par la commission d'instruction avant la délivrance du permis.

#### **Article 11**

À l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, les constructions ou travaux qui ne sont pas assujettis au permis de construire font l'objet d'une déclaration



préalable auprès du secrétaire exécutif de la mairie avant leur commencement. À la déclaration, est jointe une copie des documents techniques relatifs aux projets d'ouvrages, accompagnée d'une version électronique.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et du ministre chargé de la Décentralisation fixe les modalités de la déclaration préalable de travaux.

### **Article 12**

Tout projet de construction de bâtiment, d'une valeur minimale fixée conformément aux dispositions du présent décret, fait l'objet d'une souscription d'assurance dans les conditions prescrites par la réglementation en vigueur pour la couverture des risques liés à la construction, avant le démarrage des travaux.

## **CHAPITRE II : PROCÉDURE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

### **Section I : Dossier de demande du permis de construire**

#### **Article 13**

La demande de permis de construire est adressée au secrétaire exécutif de la mairie soit par le maître d'œuvre, soit par le propriétaire du terrain, soit par une personne dûment mandatée par le propriétaire, soit par une personne justifiant d'un document l'habilitant à construire sur le terrain, soit par une personne qualifiée pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique.

#### **Article 14**

Les pièces constitutives du dossier de demande de permis de construire ou du permis de démolir ainsi que le montant des frais d'étude sont fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, du ministre chargé de la Décentralisation et du ministre chargé des Finances.

Le montant des frais d'étude des dossiers de demande de permis de construire et du permis de démolir est réparti à raison de :

- 40% pour le budget de la commune ;
- 40% pour le financement du fonctionnement des commissions d'urbanisme ;
- 10% pour le financement du fonctionnement des commissions d'inspection ;
- 10% pour l'État.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, du ministre chargé de la Décentralisation et du ministre chargé des Finances fixe les modalités de rétrocession des frais d'étude.

#### **Article 15**

Le maître d'ouvrage définit dans le programme les objectifs de l'opération et les besoins qu'elle doit satisfaire ainsi que les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement, relatives à la réalisation et à l'utilisation de l'ouvrage.

Le maître d'œuvre conçoit les plans, organise, supervise, coordonne les différentes personnes qui travaillent sur un même projet et livre le produit une fois terminé. Il est choisi par le maître d'ouvrage qui est bénéficiaire du projet réalisé.

Le maître d'œuvre respecte les délais fixés au départ, mais aussi le budget qui figure dans le contrat. En contrepartie, il a le choix des moyens techniques qu'il va déployer pour réaliser le projet. Pour l'aider à réaliser les différentes tâches et à gérer correctement l'ouvrage, il peut s'appuyer sur d'autres professionnels.

#### **Article 16**

Les dossiers de demande de permis de construire relatifs aux projets de construction au profit de l'État assujettis au permis de construire, sont déposés et instruits sans la production préalable du titre de propriété des terrains destinés à recevoir les constructions.

#### **Article 17**

La demande de permis de construire n'est instruite que si le projet de construction envisagé est élaboré et signé par un architecte privé régulièrement inscrit au Tableau de l'Ordre national des architectes du Bénin, sauf dans les cas prévus par les dispositions de l'article 18 du présent décret.

Sont également établis par un architecte, régulièrement inscrit au Tableau de l'Ordre national des architectes du Bénin, avant toute commercialisation et ce, quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise, les modèles-types de construction et leurs variantes, industrialisés ou non, susceptibles d'une utilisation répétée.

Le contrôle de la qualité d'architecte se fait sur la base de la liste des architectes inscrits au Tableau de l'Ordre des architectes.

La liste actualisée des architectes est mise à la disposition de l'autorité compétente par le président de l'Ordre.

### **Article 18**

Le recours à un architecte pour établir un projet architectural n'est pas obligatoire dans les cas suivants :

- les personnes physiques voulant édifier ou modifier, pour leur propre habitation, une construction avec un permis de construire de catégorie A et dont la surface hors œuvre de planchers est inférieure à 150 m<sup>2</sup> ;
- les travaux concernant exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions existantes ainsi que des reprises intérieures ne modifiant ni la structure ni l'aspect extérieur des constructions existantes ni leur destination.

### **Article 19**

Tout architecte, maître d'œuvre d'un ouvrage, s'adjoit les compétences d'un ingénieur civil privé et régulièrement inscrit au Tableau de l'Ordre national des ingénieurs civils.

En attendant la parution du Tableau de l'Ordre, le contrôle de la qualité d'un ingénieur civil se fait sur la base de la liste des ingénieurs civils agréés par l'autorité compétente.

### **Article 20**

Lorsque le caractère de l'ouvrage l'impose, la commission chargée de l'instruction du permis de construire peut exiger du demandeur, des renseignements complémentaires relatifs aux particularités techniques relevées.

Les renseignements complémentaires sont produits dans le délai fixé par la commission.

### **Article 21**

Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition d'un bâtiment, la demande de permis de construire inclut une demande de permis de démolir.

### **Article 22**

Lorsque la construction, la reconstruction, la démolition, l'extension, le changement d'utilisateur ou d'utilisation de locaux ou d'installations ou de leurs annexes servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement, ne relève pas de l'État ou de son contrôle, il est requis une

autorisation spécifique préalable du secrétaire exécutif de la mairie. La demande de permis de construire comporte une copie de ladite autorisation.

### **Article 23**

Lorsque les travaux sont soumis, en raison de leur emplacement à proximité d'un ouvrage militaire ou aéroportuaire, au titre de la sécurité militaire, de la sécurité de la navigation aérienne, à l'avis conforme des autorités chargées desdits départements ministériels, les plans et documents nécessaires à la formulation de cet avis sont joints au dossier de demande de permis de construire ou de démolir.

### **Article 24**

Les dossiers de demande de permis de construire concernant les projets de construction au profit de l'État ne sont assujettis au paiement d'aucun frais, à l'exception de ceux destinés à rémunérer des prestations d'entreprises ou d'organismes privés.

## **Section II : Dépôt et transmission de la demande**

### **Article 25**

Le dossier de demande de permis de construire est déposé contre récépissé au guichet unique de la commune sur le territoire de laquelle est situé le terrain, en un (01) exemplaire imprimé, accompagné d'une version électronique, si la demande n'est pas faite en ligne. Le récépissé consiste en une attestation de recevabilité délivrée par le service compétent de la commune au demandeur.

Si 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.

Le récépissé indique que si la décision n'intervient pas avant la date limite prévue, sous réserve des dispositions de l'article 34 du présent décret, le récépissé vaut permis de construire tacite.

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

### **Article 26**

Le secrétaire exécutif de la mairie assure la transmission, pour instruction du dossier de demande de permis de construire à la commission d'urbanisme désignée, dans un délai de trois (03) jours ouvrés suivant la date de la délivrance du récépissé.

### **Section III : Instruction de la demande**

#### **Article 27**

La demande de permis est instruite :

- au nom de la commune, si le territoire concerné est couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé et rendu public.

Dans ce cas, l'instruction est assurée :

1. soit, par la commission communale d'urbanisme pour les demandes de permis de catégorie A et de catégorie B ;
2. soit, par la commission nationale d'urbanisme pour les demandes de permis de catégorie C.

Chacune de ces commissions saisit, le cas échéant, les autres autorités ou les services devant se prononcer sur la demande, lorsque la construction projetée est subordonnée à un avis ou à une autorisation spécifique.

- au nom de l'État, si le territoire concerné n'est pas couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé et rendu public.

Dans ce cas, l'instruction est assurée :

1. soit, par la commission communale d'urbanisme pour les demandes de permis de catégorie A ;
2. soit, par la commission départementale d'urbanisme pour les demandes de permis de catégorie B ;
3. soit, par la commission nationale d'urbanisme pour les demandes de permis de catégorie C.

Chacune de ces commissions saisit, le cas échéant, les autres autorités ou les services visés dans le présent décret, lorsque la construction projetée est subordonnée à l'avis ou à une autorisation spécifique.

Le suivi électronique du parcours de l'instruction de la demande et du dossier de permis de construire est autorisé.

#### **Article 28**

Pour l'instruction des différentes catégories de permis de construire instituée par les dispositions de l'article 7 du présent décret, il est créé :

- au niveau de chaque commune : une commission communale d'urbanisme ;

- au niveau de chaque département : une commission départementale d'urbanisme ;
- au niveau national : la commission nationale d'urbanisme qui peut avoir des démembrements à l'intérieur du pays.

Les commissions d'urbanisme sont mises en place conformément aux dispositions de la loi sur l'urbanisme.

Les Ordres professionnels, représentés au sein des commissions d'urbanisme organisent, au titre des suggestions de leurs professions, les vacations pour assurer la régularité de la présence de leurs membres aux travaux desdites commissions.

L'absence délibérée aux travaux constitue une faute disciplinaire.

## **Section IV : Décision**

### **Paragraphe premier : Dispositions générales**

#### **Article 29**

La décision relative à la demande d'un permis de construire fait l'objet d'un acte administratif pris par le secrétaire exécutif de la mairie qui précise les obligations qui incombent au demandeur et les délais de recours.

#### **Article 30**

Une demande de permis de construire fait l'objet de :

- décision de délivrance ;
- décision de refus ;
- décision de sursis à statuer.

La décision est prise par le secrétaire exécutif de la mairie, conformément à l'avis de la commission d'urbanisme compétente. L'avis de la commission fait l'objet d'un procès-verbal qui lui est transmis.

Le secrétaire exécutif de la mairie peut déléguer sa signature à l'un des responsables de la commune.

#### **Article 31**

La décision relative à la demande de permis de construire est notifiée au demandeur, délai d'instruction compris, dans un délai maximum de vingt-cinq (25) jours ouvrés à compter de la date de délivrance du récépissé valant attestation de recevabilité.

Ce délai peut être porté à trente (30) jours ouvrés, lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige. Dans ce cas, le secrétaire exécutif de la mairie en informe le demandeur avant l'échéance des vingt-cinq (25) jours ouvrés.

Ces délais n'incluent pas le temps mis par le demandeur pour fournir les pièces ou renseignements complémentaires prévus par les dispositions de l'article 20 du présent décret. Dans les trois (03) jours qui suivent sa décision, le secrétaire exécutif de la mairie de la commune du lieu de situation de la construction fait procéder à sa publication par tout moyen.

### **Article 32**

Un permis de construire tacite est considéré obtenu à la suite d'une demande de permis de construire de catégorie A ou B relevant de la compétence de la commission communale, lorsqu'après l'expiration du délai réglementaire d'instruction, une lettre de rappel a été adressée à l'administration de la commune qui n'a communiqué aucune décision dans les quinze (15) jours à compter de la date de réception de ladite lettre.

À l'expiration du délai de sursis à statuer que le demandeur s'est vu opposé conformément aux prescriptions de l'article 34 du présent décret, ce même demandeur confirme sa demande mais ne reçoit aucune réponse expresse du secrétaire exécutif de la mairie de la commune après le délai réglementaire d'instruction.

En cas de permis de construire tacite, le dossier et les pièces d'instruction sont transmis, sans délai, en l'état au préfet du département, par les services compétents de la commune, pour contrôle de légalité conformément aux textes en vigueur.

Le préfet peut suspendre le permis tacite s'il lui apparaît à l'examen du dossier, des manquements substantiels aux règles de construction ou d'urbanisme de nature à constituer une menace pour la sécurité des biens et des personnes. Dans ce cas, il instruit la commission départementale pour examiner en urgence le dossier dans un délai qu'il prescrit, qui ne peut excéder le délai normal d'instruction.

Un permis de construire de catégorie C ne peut être acquis de façon tacite.

### **Article 33**

Une décision de délivrance ou de refus de permis de construire est prise selon que :

- les règles d'urbanisme ou de construction réglementent le refus ou la délivrance du permis de construire, en considération d'éléments objectifs et, pour le cas de la délivrance, qu'une dérogation ou une adaptation mineure est envisageable, sous

réserve que l'étude de la demande relève de la commission des autorisations d'urbanisme qui instruit la demande ;

- les règles d'urbanisme ou de construction réglementent la délivrance ou le refus du permis de construire en considération d'éléments qui sont sujets à appréciation. Dans une telle hypothèse, le sens de la décision est indiqué et les motifs de la décision exigent une appréciation de la commission des autorisations d'urbanisme qui instruit la demande ;
- les règles d'urbanisme ou de construction réglementent le refus du permis de construire en présence de certains éléments soumis à appréciation. Dans une telle hypothèse, ni le sens de la décision ni les motifs de la décision ne sont rigoureusement préfixés par lesdites règles.

#### **Article 34**

Un sursis à statuer est opposé à une demande de permis de construire dans les cas suivants :

- lorsque dans le territoire concerné, un document d'urbanisme est en cours d'élaboration ou de révision ou une opération d'urbanisme ou d'aménagement foncier 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 dans la commune ou lorsque ces travaux se situent dans le périmètre d'une opération d'intérêt national ;
- lorsque le dossier appelle des observations mineures.

#### **Article 35**

La décision de délivrance, de rejet ou de sursis à statuer est notifiée au demandeur par écrit avec indication des motifs réglementaires qui la fondent. La notification peut être faite par voie électronique.

#### **Article 36**

Le permis de construire exprès ou tacite peut être contesté devant le juge administratif par tout limitrophe titulaire d'un permis de construire et ayant déjà implanté une construction, s'il estime que le permis de construire ou l'exécution du projet de construction n'est pas conforme aux textes en vigueur et est susceptible de lui porter préjudice.

Le délai de recours contentieux, qui est de dix (10) jours, court à compter de la date d'affichage du panneau de chantier.

L'achèvement de l'implantation du projet de construction est constaté par un procès-verbal dressé par le service technique compétent de la mairie. L'achèvement de l'implantation du projet de construction ne peut être constaté que si un panneau de chantier donnant la perspective du projet est implanté de manière visible du côté de la façade principale du projet. La date d'achèvement de l'implantation du projet de construction est considérée comme la date d'implantation du panneau de chantier pour la computation du délai d'exercice de l'action en contestation des voisins.

Le constat d'achèvement de l'implantation du projet de construction est effectué dans un délai maximum de sept (07) jours, à compter de la date de dépôt de la demande par le maître d'ouvrage ou son mandataire à la mairie. À défaut, le maître d'ouvrage ou son mandataire fait procéder au constat par voie d'huissier de l'achèvement de l'implantation du projet de la construction. Le procès-verbal de constat de l'huissier a la même valeur que le procès-verbal visé au troisième alinéa du présent article, sous la réserve exprimée audit alinéa concernant le panneau de chantier.

### **Article 37**

Aux fins de l'exercice du recours prévu à l'article 36 du présent décret, 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 les plans de façades ;
- les avis recueillis au cours de l'instruction ;
- la décision accordant le permis de construire ou le permis de démolir.

Cette consultation est autorisée jusqu'à l'expiration du délai de recours.

Toute reproduction de ces informations, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

### **Article 38**

Le bénéficiaire d'un permis de construire en cours de validité peut décider de le transférer au cessionnaire de la parcelle sur laquelle il est délivré, à condition que ses prescriptions techniques et architecturales restent inchangées.

La demande de transfert est faite par courrier déposé contre récépissé au guichet unique de la commune ou par voie électronique par le cessionnaire du permis de construire.

### **Article 39**

La durée de validité du permis de construire est de cinq (05) ans à compter de la date de sa délivrance.

Les travaux autorisés par le permis de construire sont exécutés dans leur intégralité au terme du délai de validité. Le bénéficiaire n'opère par conséquent aucune sélection parmi ces travaux.

Lorsque les travaux doivent être interrompus pendant plus d'un (01) an, le bénéficiaire en informe le secrétaire exécutif de la mairie et présente les mesures de précaution technique qu'il a prises ou fait prendre durant ladite interruption en vue de garantir la sécurité des biens et des personnes au voisinage du chantier.

Lorsque les travaux de gros œuvre n'ont pas été achevés dans le délai indiqué au premier alinéa du présent article, le maître d'ouvrage peut solliciter et obtenir de l'autorité compétente, une prorogation du permis de construire dont la durée est fixée par celle-ci compte tenu du contexte et des besoins du chantier. Toutefois, si les règles d'urbanisme ou normes de construction applicables à la zone concernée avaient été modifiées, le maître d'ouvrage doit soumettre une demande de permis modifié pour lequel il bénéficie à nouveau, en cas de délivrance, du délai spécifié au premier alinéa du présent article.

Compte tenu du développement de la zone concernée et si le niveau d'exécution des travaux n'est pas compatible avec le besoin d'embellissement de la zone, peuvent faire l'objet, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai d'un (01) an, d'une expropriation pour cause d'utilité publique :

- les terrains et les projets de construction dont les gros œuvre n'ont pas été achevés dans le délai indiqué au premier alinéa du présent article et pour lesquels le maître d'œuvre n'a pas obtenu une prorogation du permis de construire ;
- les terrains et les projets de construction ayant fait l'objet d'un permis modifié, qui n'ont pas été achevés dans le nouveau délai visé à l'alinéa 4 du présent article ;
- les terrains et les projets de construction dont les gros œuvre n'ont pas été achevés dans le délai indiqué au premier alinéa du présent article et qui n'ont pas fait l'objet d'un permis modifié.

#### **Article 40**

Le permis de construire est périmé, si dans le délai de trois (03) ans à compter de sa date de notification ou de son obtention tacite, il n'y a eu aucun commencement d'exécution autre que des travaux préparatoires de faible importance ou de travaux commencés dans le seul but d'échapper à la péremption.

#### **Article 41**

Le délai de validité du permis de construire est suspendu dans les cas suivants :

- pendant la durée de tout contentieux judiciaire relatif au permis de construire, à la construction ou au foncier ;
- pendant la durée du sursis à exécution ;
- pendant la période de pénurie, sur le territoire de la commune ou sur le territoire national, de matériaux présentant un caractère essentiel pour la construction ;
- pendant la durée d'exécution de travaux publics affectant substantiellement les voies et autres infrastructures d'accès au chantier de construction ;
- pendant la durée des effets d'une catastrophe naturelle ou d'exécution d'une mesure à caractère général prescrite par la commune ou l'État ou de tous autres faits de l'Administration, empêchant l'exécution des travaux ;
- pendant la période où l'exécution des travaux est affectée par toute autre cause reconnue réelle par l'autorité compétente.

L'acte constatant la suspension de la durée de validité du permis de construire est délivré par le secrétaire exécutif de la mairie du lieu de situation, à la demande du maître d'ouvrage, dans un délai de huit (08) jours à compter du dépôt de la demande.

Lorsque la cause ayant justifié la suspension de la durée de validité du permis de construire a cessé, le secrétaire exécutif de la mairie notifie au maître d'ouvrage, la reprise des effets du permis de construire.

#### **Article 42**

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

#### **Article 43**

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

- il existe des modifications réelles ne nécessitant pas la délivrance d'un nouveau permis du fait de leur importance ;
- les aspects essentiels du permis originel sont sauvegardés ;
- les travaux entrepris sur la base du permis originel ne sont pas achevés.

#### **Article 44**

Les procédures de dépôt, de transmission, d'instruction et de prise de décision relatives à une demande de permis modifié sont les mêmes que celles relatives à une demande de permis de construire originel.

#### **Article 45**

Pour tout ce qui relève des obligations ou prérogatives des autorités communales en vertu des dispositions du présent décret, elles sont suppléées d'office par le ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, lorsqu'elles n'y pourvoient pas et qu'il en résulte un dysfonctionnement grave du service public.

### **Paragraphe II : Dispositions contenues dans la décision**

#### **Article 46**

Le permis de construire indique :

- les dispositions d'urbanisme applicables au terrain ;
- les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain ;
- les prescriptions techniques spéciales imposées aux travaux.

### **Paragraphe III : Dispositions applicables aux travaux et aux constructions soumis au régime des permis de construire et à d'autres autorisations**

#### **Article 47**

Lorsque des travaux de construction sont soumis à la fois au régime du permis de construire et à un autre régime d'autorisation pour l'exercice d'une activité, la demande de cette autorisation est préalable à celle du permis de construire.

**TITRE IV : PERMIS DE DÉMOLIR**  
**CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Article 48**

Le permis de démolir est un acte par lequel le secrétaire exécutif de la commune autorise la démolition d'un bâtiment ne correspondant plus aux besoins du propriétaire, menaçant ruine ou non conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**Article 49**

L'obtention préalable d'un permis de démolir est requise pour toute personne qui désire démolir, sans reconstruire, tout ou partie :

- a) d'un immeuble inscrit sur l'inventaire du patrimoine culturel ;
- b) d'un immeuble situé dans une zone délimitée à l'intérieur des périmètres sensibles ;
- c) d'un immeuble dont la démolition peut causer des nuisances au voisinage, à l'ordre et à la sécurité publics ;
- d) d'un ouvrage situé dans une zone de protection du patrimoine architectural ;
- e) d'un ouvrage situé dans une zone à restaurer délimitée par un document d'urbanisme régulièrement approuvé.

Sont exemptées du permis de démolir :

- a) les démolitions exécutées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- b) les démolitions de bâtiments frappés de servitude de recul en exécution de plans d'urbanisme opérationnel ;
- c) les démolitions effectuées sur des clôtures de moins de deux (02) mètres de hauteur sans intérêt architectural déclaré par l'autorité publique compétente ;
- d) les démolitions effectuées sur des bâtiments menaçant ruine ou insalubres déclarés comme tels par le corps d'inspection des travaux de construction ou de démolition ;
- e) les immeubles exemptés du permis de construire.

**Article 50**

La demande du permis de démolir est instruite par la commission communale d'urbanisme.

### **Article 51**

La demande de permis de démolir est accompagnée d'une note descriptive avec dispositions pratiques à observer compte tenu du caractère de l'ouvrage, de sa situation et de l'impact des travaux de démolition sur l'environnement.

La note est rédigée par un spécialiste, en vertu des textes en vigueur, qui prend la qualité de maître d'œuvre.

### **Article 52**

Lorsque la construction d'un ouvrage soumis à l'obligation du permis de construire est entreprise sans le permis de construire ou lorsque des ouvrages érigés, achevés ou non, deviennent une menace pour la sécurité des biens et des personnes, le secrétaire exécutif de la mairie concernée peut en faire ordonner la démolition en justice, aux frais du maître d'ouvrage.

## **TITRE V : AFFICHAGE ET INSPECTION DES TRAVAUX**

### **CHAPITRE PREMIER : AFFICHAGES**

#### **Article 53**

Une copie du permis de construire ou du permis de démolir est affichée sur le terrain, du côté de la façade principale, de manière visible de l'extérieur et protégée contre les intempéries, par les soins de son bénéficiaire ou de son mandataire ou de la personne ayant qualité pour exécuter les travaux pendant toute la durée des travaux.

Pour le permis de construire, un panneau de chantier donnant la perspective du projet est implanté dans les mêmes conditions que celles visées au premier alinéa du présent article sur le terrain.

La copie du récépissé de recevabilité délivrée et visée dans les dispositions de l'article 25 du présent décret fait aussi l'objet d'affichage sur le terrain, lorsqu'aucune décision expresse n'a été prise à l'égard de la demande de permis de construire ou du permis de démolir dans le délai réglementaire.

## CHAPITRE II : INSPECTIONS DES TRAVAUX

### Article 54

Les travaux de construction ou de démolition font l'objet de visites d'inspection entre le début de leur exécution et leur achèvement.

La visite d'inspection vise à vérifier la conformité des travaux d'exécution à la catégorie du permis et aux normes et exigences techniques dont est assorti le permis ainsi que les mesures d'atténuation des risques pour la sécurité des personnes et des biens.

La commission d'inspection des travaux compétente s'assure, par les plans de récolement réalisés par le maître d'œuvre, que les travaux, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ont été réalisés conformément au permis de construire délivré. Pour le permis de démolir, la commission s'assure que les débris résultant de la démolition ne comportent pas de risque pour la sécurité des biens, des personnes et pour l'environnement.

### Article 55

Les inspections sont organisées et exécutées selon un calendrier qui tient compte de la catégorie du permis de construire exprès ou tacite ou du permis de démolir.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, du ministre chargé de la Décentralisation, du ministre chargé de la Santé et du ministre chargé de l'Intérieur fixe la composition, les attributions et le fonctionnement de la commission d'inspection des travaux de construction dans les bâtiments.

### Article 56

La commission d'inspection des travaux de construction dans les bâtiments du ressort territorial dans lequel est située la construction ou la démolition, procède à la visite et aux vérifications programmées et se fait communiquer tous documents techniques relatifs à l'exécution des travaux.

Les inspections des travaux se font sur la base des prescriptions techniques relatives à chaque catégorie de permis de construire ou relatives au permis de démolir.

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

Chaque inspection effectuée sur un chantier fait l'objet d'un rapport d'inspection adressé à l'autorité de tutelle compétente.

#### **Article 57**

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou de démolir ou son mandataire ou la personne ayant qualité pour exécuter les travaux dépose à l'ouverture du chantier à la mairie, une déclaration d'ouverture de chantier. Pour le permis de construire, cette déclaration vaut déclaration d'achèvement de l'implantation du projet de construction.

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

Elle est établie conformément à un modèle fixé par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et du ministre chargé de la Décentralisation. Le dépôt électronique de la déclaration d'ouverture de chantier est autorisé.

#### **Article 58**

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

#### **Article 59**

Dès l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis de construire ou de démolir ou son mandataire ou la personne ayant exécuté les travaux dépose à la mairie, une déclaration d'achèvement qui mentionne la conformité des travaux avec le permis délivré.

La conformité et l'habitabilité des locaux concernent, pour le permis de construire, le respect des prescriptions urbanistiques, des points techniques et architecturaux. Le dépôt électronique de la déclaration d'achèvement des travaux est autorisé.

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

## **TITRE VI : VIOLATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES D'URBANISME**

### **CHAPITRE PREMIER : INFRACTIONS ET LEUR CONSTATATION**

#### **Article 60**

Constituent des violations des dispositions du présent décret :

- la réalisation d'une construction sans permis de construire ;

- la réalisation d'une démolition sans permis de démolir ;
- le non-affichage du permis de construire ;
- l'opposition à l'inspection des travaux en cours ou achevés ;
- la poursuite des travaux dont la suspension est ordonnée ;
- la non-conformité des ouvrages ou des travaux au permis de construire ;
- le non-respect de la note méthodologique de la démolition ;
- le non-respect du délai imparti pour la mise en conformité des travaux avec le permis de construire ou le permis de démolir ;
- l'occupation ou l'exploitation d'un ouvrage ou d'une construction sans l'obtention préalable d'un certificat de conformité et d'habitabilité ;
- le non-respect de la souscription d'une assurance obligatoire ;
- la réalisation d'une construction sans recours au professionnel requis.

#### **Article 61**

Lorsqu'une violation a été constatée lors d'une inspection des travaux, une mise en demeure est adressée au maître d'ouvrage ou, le cas échéant, au maître d'œuvre, par le secrétaire exécutif de la mairie.

À défaut pour le maître d'ouvrage ou, le cas échéant pour le maître d'œuvre, de se conformer aux prescriptions objet de la mise en demeure dans le délai imparti, les sanctions prévues ci-après sont applicables.

## **CHAPITRE II : SANCTIONS ET RECOURS**

### **Section I : Sanctions**

#### **Article 62**

En cas de mise en demeure restée sans effet après l'expiration du délai imparti, le secrétaire exécutif de la mairie dresse, par ses soins, ou fait dresser par la commission d'inspection des constructions ou par la police municipale ou par tout autre agent de police judiciaire qualifié, un 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 63**

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

En cas d'effondrement d'un ouvrage dont la construction est assortie ou non d'un permis de construire et sans préjudice des sanctions pénales, la juridiction compétente, à la requête de la commune, ordonne, si nécessaire, la démolition des parties non effondrées et l'évacuation des gravats aux frais du maître d'ouvrage.

**Article 64**

Conformément aux dispositions de la loi sur l'urbanisme, les violations des dispositions du présent décret sont punies des amendes dont les montants sont fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de la Construction et du ministre chargé des Finances.

**Article 65**

Tout professionnel, notamment tout architecte, ingénieur-conseil ou entrepreneur ayant concouru à l'exécution de travaux sans permis de construire ou sans permis de démolir, est puni du triple de l'amende encourue par le maître d'ouvrage.

**Article 66**

En cas de démolition d'un immeuble inscrit ou classé, sans l'obtention du permis de démolir, les locaux sont remis en l'état par le contrevenant et réaffectés à leur usage antérieur dans un délai de six (06) mois ou dans le délai imparti par le juge. Passé ce délai, l'Administration procède, aux frais du contrevenant, à l'exécution des travaux nécessaires.

**Article 67**

En cas d'exécution de travaux sans la souscription d'une assurance rendue obligatoire par la réglementation, l'autorité qui sanctionne l'infraction impartit à son auteur un délai pour se conformer à l'obligation.

**Article 68**

Les manquements des professionnels tels que les architectes, les urbanistes, les ingénieurs-conseils et les géomètres-experts constatés dans le cadre de la procédure de délivrance et

de l'utilisation du permis de construire ou du permis de démolir font l'objet de sanctions disciplinaires prévues par la réglementation en vigueur.

#### **Article 69**

Dans les cas où la réglementation rend obligatoire le recours à certains professionnels, un décret pris en Conseil des Ministres fixe le barème de leurs honoraires pour les prestations concernées par l'obligation.

### **Section II : Recours**

#### **Article 70**

L'exercice des voies de recours contre les sanctions prévues par le présent décret et la loi sur l'urbanisme est soumis au droit commun.

## **TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES**

### **CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 71**

Des textes complémentaires précisent, en cas de besoin, les modalités d'application du présent décret.

#### **Article 72**

Les communes ne disposant pas d'une commission communale d'urbanisme peuvent soumettre l'instruction de la demande de permis de construire à la commission départementale d'urbanisme.

### **CHAPITRE II : DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

#### **Article 73**

Les procédures relatives aux demandes de permis de construire ou du permis de démolir introduites avant la date de publication du présent décret sont poursuivies par les autorités compétentes en vertu des dispositions du présent décret, sans qu'il y ait lieu de les reprendre. Les délais fixés par le présent décret sont appliqués comme si les demandes avaient été introduites à compter de la date de publication du présent décret.

#### **Article 74**

Il est institué un certificat de régularisation pour les constructions réalisées sans permis de construire à la date de publication du présent décret.

Les présentes dispositions transitoires cessent d'avoir cours dans un délai de quatre (04) ans après la date d'entrée en vigueur du présent décret.

#### **Article 75**

La demande du certificat de régularisation a pour effet de surseoir, pour le délai fixé à l'article 74 du présent décret, à l'application de la sanction relative aux infractions visées à l'article 60 et de permettre au demandeur d'accomplir les formalités nécessaires à l'obtention dudit certificat.

#### **Article 76**

Le certificat de régularisation est accordé pour les constructions achevées, sous réserve des réaménagements raisonnables, tels que ceux destinés à empêcher les vues directes chez les voisins, à faciliter la circulation de l'air, à créer des issues de secours, qui peuvent être prescrits par décision du secrétaire exécutif de la mairie, sur recommandations de la commission d'instruction compétente. Ces réaménagements ne doivent pas être de nature à affecter la structure et la stabilité de l'ouvrage.

#### **Article 77**

Les procédures de dépôt, d'instruction et de délivrance du certificat de régularisation sont les mêmes que celles du permis de construire, sous réserve des dispositions de l'article 76 du présent décret.

#### **Article 78**

Pendant la période d'instruction des demandes de certificat de régularisation pour les constructions en cours, tous les travaux sont suspendus sous peine de l'amende prévue pour la répression de la poursuite de travaux ayant fait l'objet d'une décision d'arrêt de travaux.

#### **Article 79**

Le dossier de demande de certificat de régularisation comporte les pièces suivantes :

- des photos donnant une vue complète de l'ouvrage dans son environnement ;
- un plan de masse et de situation ;

- les plans d'état des lieux, indiquant les plans de niveaux, les façades et coupes ;
- un descriptif de la construction ;
- un rapport sur la sécurité incendie et les risques de panique et, pour les ouvrages destinés à recevoir du public, un rapport sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **Article 80**

Lorsque le caractère de l'ouvrage l'impose pour des raisons de sécurité des personnes, une expertise technique par une personne agréée peut être prescrite par le secrétaire exécutif de la mairie, sur recommandation de la commission d'instruction.

#### **Article 81**

Pour les constructions achevées avant l'introduction de la demande de régularisation, le certificat de régularisation vaut certificat de conformité et d'habitabilité.

### **CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES**

#### **Article 82**

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'Intérieur et de la Sécurité publique, le Ministre de la Santé et le Ministre de l'Économie et des Finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret.

#### **Article 83**

Le présent décret, qui prend effet pour compter de la date de sa signature, abroge les dispositions du décret n° 2023- 617 du 06 décembre 2023 portant réglementation du permis de construire et du permis de démolir en République du Bénin ainsi que toutes autres dispositions antérieures contraires.

Il sera publié au Journal officiel.

Fait à Cotonou, le 18 juin 2025

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



Patrice TALON

Le Ministre de l'Économie  
et des Finances,



**Romuald WADAGNI**  
Ministre d'État

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 D. AKOTEGNON**

Le Ministre de l'Intérieur  
et de la Sécurité publique,



**Alassane SEIDOU**

Le Ministre de la Santé,



**Benjamin Ignace B. HOUNKPATIN**

**AMPLIATIONS** : PR 6 – AN 4 – CC 2 – CS 2 – HAAC 2 – HCJ 2 – MDC 2 – MCVT 2 – MEF 2 – MISP2 – MJL 2 – MDGL 2 – MS 2 – AUTRES  
MINISTERES 15 – SGG 4 – JORB 1.