

-----  
PRÉSIDENCE DE LA RÉPUBLIQUE  
-----

**DÉCRET N° 2025 – 321 DU 18 JUIN 2025**

portant règles de construction et de sécurité des  
bâtiments 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 et complétée 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 ET OBJET

### Article premier

Au sens du présent décret, on entend par :

- **bâtiment d'habitation collectif** : tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux (02) logements distincts ;
- **surface habitable d'un logement** : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escaliers et gaines ;
- **volume habitable** : total des surfaces habitables multipliées par les hauteurs sous plafond ;
- **établissement recevant du public** : tout bâtiment, local ou toute enceinte dans lequel des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lequel sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

### Article 2

Le présent décret fixe les règles générales relatives à la construction et à la sécurité des bâtiments, ainsi que les exigences techniques minimales qui leur sont applicables.

## Chapitre premier : Dispositions communes à la construction des bâtiments

### Section première : Règles relatives à l'implantation des bâtiments

### Article 3

Tout bâtiment doit être implanté en tenant compte des limites séparatives du terrain destiné à le recevoir.

Une distance minimale en conformité avec les règlements d'urbanisme applicables à la zone d'implantation est observée sans préjudice du respect des conditions d'hygiène et de sécurité.

Dans les zones non couvertes par des documents d'urbanisme, la distance minimale est appréciée selon les prescriptions du règlement national d'urbanisme.

### Article 4

Tout bâtiment édifié en bordure de la voie publique respecte :

1. un alignement prescrit par le règlement d'urbanisme applicable à la zone d'implantation ou, à défaut, par le règlement national d'urbanisme ou encore, à défaut, par un document d'urbanisme en vigueur ; ou
2. une distance de recul minimale pour les constructions situées en bordure des voies primaires ou secondaires, conformément aux documents d'urbanisme.

### **Article 5**

Les exigences en matière d'implantation sur l'espace privatif sont fixées par le règlement d'urbanisme applicable à la zone d'implantation ou, à défaut, par le règlement national d'urbanisme.

## **Section 2 : Règles relatives au volume des bâtiments**

### **Article 6**

La volumétrie des bâtiments doit assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant. À ce titre :

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder les limites fixées par le règlement d'urbanisme applicable à la zone d'implantation ou, à défaut, par le règlement national d'urbanisme ;
- les volumes annexes, notamment les garages, les dépendances et les locaux techniques doivent être traités de manière à ne pas nuire à l'esthétique et à la salubrité de l'ensemble.

### **Article 7**

La construction d'un bâtiment doit être telle que, par rapport à la capacité portante du sol, il résiste dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l'effet combiné de son propre poids, des charges climatiques extrêmes et des surcharges correspondant à son usage normal.

### **Article 8**

Les bâtiments doivent bénéficier d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations tels que les taux de pollution de l'air intérieur du local ne puissent constituer aucun danger pour la santé et que puissent être évitées les condensations, sauf de façon passagère.

### **Article 9**

Dans les immeubles à usage d'habitation, la surface et le volume habitables d'un logement doivent être respectivement de 12 mètres carrés et de 30 mètres cubes au moins par

habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre (04) premiers habitants et de 10 mètres carrés et 25 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

### **Section 3 : Règles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments**

#### **Article 10**

Les pièces principales dans un bâtiment doivent être pourvues d'au moins un (01) ouvrant et, sauf si le ou les ouvrants ne sont pas transparents, de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur.

Le ou les ouvrants et les surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour minimiser des apports de rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'extérieur. Les volumes doivent, en ce cas :

- comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;
- être conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation naturelle transversale des bâtiments ;
- comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 50% dans le cas des habitations collectives et d'au moins 60% dans le cas des habitations individuelles.

Les surfaces vitrées doivent être réalisées avec des verres de qualité telle ou protégées de telle manière qu'elles résistent aux chocs auxquels elles sont normalement exposées et qu'en cas de bris, elles ne puissent provoquer des lésions corporelles graves aux personnes qui utilisent le bâtiment et ses accès dans des conditions normales.

#### **Article 11**

Aux étages autres que le rez-de-chaussée :

- a) les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 mètre du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à 1,10 mètre du plancher ;
- b) les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre ; toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,90 mètre au cas où le garde-corps a plus de cinquante centimètres d'épaisseur.

## **Article 12**

Le ministre chargé de la Construction, après avis du ministre chargé de la Santé, peut soit fixer des règles spéciales à certaines catégories de bâtiments destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière, soit accorder des dérogations aux dispositions de la présente section, soit en cas de nécessité justifiée, soit pour la réalisation de bâtiments ayant un caractère expérimental.

### **Section 4 : Règles relatives à l'accessibilité**

## **Article 13**

Tout bâtiment doit permettre qu'on y fasse entrer ou qu'on en fasse sortir une personne couchée sur un brancard.

## **Article 14**

L'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties d'un bâtiment d'habitation collectif comportant plus de quatre (04) étages accueillant des logements au-dessus du rez-de-chaussée.

Si le bâtiment comporte plusieurs rez-de-chaussée, les étages sont comptés à partir du plus bas niveau d'accès pour les piétons.

Lorsque l'installation d'un ascenseur est obligatoire, chaque niveau doit être desservi, qu'il soit situé en étage ou en sous-sol.

Lorsque l'installation d'un ascenseur n'est pas obligatoire, les parties d'un bâtiment comprenant plus de quinze (15) logements situés en étages, au-dessus du rez-de-chaussée, doivent être conçues de manière telle qu'elles permettent l'installation ultérieure d'un ascenseur sans modification des structures et des circulations existantes.

## **Article 15**

Les bâtiments et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

Est considéré comme accessible aux personnes handicapées, tout bâtiment d'habitation collectif qui, avec ou sans un aménagement spécifique, permet à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer.

Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres personnes ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.



## Article 16

L'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

Les circulations et les portes des bâtiments doivent, dès la construction du bâtiment, présenter des caractéristiques minimales, permettant la circulation de personnes handicapées. Les dispositifs de commande doivent y être aisément repérables et utilisables par ces personnes.

Dans les bâtiments réalisés sur plusieurs niveaux, les caractéristiques minimales concernent tous les niveaux et les escaliers doivent être conçus de façon adaptée pour faciliter la circulation des personnes handicapées.

Les logements doivent, en outre, offrir dès leur construction, des caractéristiques minimales permettant à une personne handicapée d'utiliser la cuisine ou une partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou une partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau.

Une partie des espaces nécessaires à l'utilisation par une personne en fauteuil roulant peut être aménagée à d'autres fins sous réserve que des travaux simples permettent d'en rétablir la possibilité d'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

Le ministre chargé de la Construction précise, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des bâtiments et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès, les circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes, les portes et les sas des parties communes, les revêtements des parois des parties communes, les locaux collectifs, ainsi que les équipements susceptibles d'être installés dans les parties communes, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers.

Le ministre chargé de la Construction prend, selon le cas, l'avis du ministre chargé de la Protection civile, du ministre chargé de la Sécurité, du ministre chargé des Sports, du ministre chargé de la Culture, du ministre chargé de la Justice et du ministre chargé de la Défense, lorsqu'il s'agit des :

- a) établissements pénitentiaires ;
- b) établissements militaires ;
- c) locaux de garde à vue ;
- d) chapiteaux, tentes et structures, gonflables ou non ;

- e) hôtels-restaurants d'altitude et refuges de montagne ;
- f) établissements flottants ;
- g) enceintes sportives et établissements de plein air ;
- h) établissements conçus en vue d'offrir au public une prestation visuelle ou sonore.

### **Article 17**

Les dispositions architecturales, les aménagements et les équipements propres à assurer l'accessibilité des bâtiments doivent satisfaire aux obligations minimales fixées à l'article 16 du présent décret et à celles précisées par son arrêté d'application. Le maître d'ouvrage a la possibilité de satisfaire à ces obligations par des solutions d'effet équivalent dès lors que celles-ci répondent aux objectifs poursuivis.

### **Article 18**

Dans le cas des bâtiments d'habitation réalisés sur plusieurs niveaux, le niveau d'accès au bâtiment doit comporter au moins la cuisine, le séjour, une chambre ou partie du séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau, ces pièces répondant aux exigences fixées à l'article 16 du présent décret.

### **Article 19**

Des dérogations peuvent être accordées aux dispositions de la présente section qui ne peuvent être respectées du fait d'une impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment et, notamment, des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, en particulier au regard de la réglementation sur la prévention des inondations. Il en est de même pour les programmes de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont assurés de façon permanente, sous réserve de la réalisation, dans le même programme, d'un pourcentage de logements offrant des caractéristiques d'accessibilité dès la construction.

La demande de dérogation est soumise dans le cadre de la demande du permis de construire. Elle est soumise à l'avis de la structure déconcentrée du ministère en charge des personnes handicapées dans le département concerné.



## **Section 5 : Règles relatives à la sécurité, à la protection contre l'incendie et à la protection de la santé**

### **Article 20**

Dans la conception et la construction d'un bâtiment, la disposition des locaux, les structures, les matériaux et les équipements doivent permettre la protection des occupants contre l'incendie.

Les locaux à l'usage des occupants doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie.

### **Article 21**

Les matériaux qui peuvent être utilisés dans la construction des bâtiments sont classés d'après leur comportement au feu en cas d'incendie, suivant les critères ci-après :

1. la réaction au feu, c'est-à-dire l'aliment qui peut être apporté au feu et au développement de l'incendie ;
2. la résistance au feu, c'est-à-dire le temps pendant lequel les matériaux de construction peuvent jouer le rôle qui leur est dévolu malgré l'action d'un incendie.

Les éléments de classification au point de vue de la réaction au feu sont, d'une part, la quantité de chaleur dégagée au cours de la combustion et, d'autre part, la présence ou l'absence de gaz inflammables. La classification précise le caractère pratiquement incombustible ou combustible et, dans ce dernier cas, le degré plus ou moins grand d'inflammabilité.

La classification au point de vue de la résistance au feu tient compte du temps pendant lequel sont satisfaites des conditions prévues relatives, soit à la résistance mécanique, soit à l'isolation thermique, soit à ces deux critères cumulés.

Une norme détermine les degrés-type de réaction au feu ou de résistance au feu.

### **Article 22**

Le classement d'un matériau dans l'une des catégories par rapport à la réaction au feu ou à la résistance au feu est homologué, à la demande de tout intéressé, par arrêté du ministre chargé de la Construction, après avis du ministre chargé de la Protection civile. Le classement est précédé des essais prescrits par la réglementation en vigueur. Ces essais ne sont pas obligatoires pour l'homologation quand il s'agit de matériaux courants, traditionnellement utilisés et dont le comportement au feu est bien connu.



L'homologation peut être différée dans la mesure où l'appréciation du comportement au feu de certains matériaux exige des essais particuliers. Elle peut être refusée si le résultat de ces essais n'est pas concluant.

Les homologations prononcées ne sont valables que sous réserve de la conformité des matériaux aux échantillons ayant servi de base à l'homologation. Toutes indications nécessaires à ce contrôle doivent être jointes à la demande d'homologation.

L'homologation peut être retirée s'il vient à être constaté que le comportement du matériau considéré ne correspond plus au classement dont il avait fait l'objet ou si l'évolution de la technique a conduit à modifier les normes de sécurité applicables.

L'absence d'homologation n'interdit pas l'emploi de tel ou tel matériau à l'occasion d'une construction déterminée si les prescriptions générales relatives à la prévention de l'incendie sont respectées et si cet emploi a été préalablement autorisé par l'autorité de la compétence de laquelle relève le contrôle de ces prescriptions.

Le ministre chargé de la Construction publie les décisions d'homologation et les résultats d'essais en vue du classement des matériaux, sauf en cas de réserve expresse de la part du fabricant intéressé dans les quinze (15) jours de la communication du résultat.

### **Article 23**

La construction d'un bâtiment doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours.

Les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des occupants des immeubles doivent être entretenus et régulièrement vérifiés de telle manière que le maintien de leurs caractéristiques et leur parfait fonctionnement soient assurés jusqu'à destruction desdits immeubles.

Les propriétaires sont tenus d'assurer l'exécution de ces obligations d'entretien et de vérification.

Dans les bâtiments comportant plusieurs logements ou recevant du public, les propriétaires ou les gestionnaires doivent justifier de l'exécution des entretiens et des vérifications, notamment par la tenue d'un registre.

### **Article 24**

Les bâtiments doivent être protégés contre les infiltrations et les remontées d'eau.

### **Article 25**

Pour tout bâtiment construit, il est réalisé un état de l'installation intérieure d'électricité.



L'état de l'installation intérieure d'électricité est réalisé par la structure nationale en charge du contrôle des installations électriques intérieures ou sous sa responsabilité.

#### **Article 26**

Les bâtiments comportant plusieurs logements ou recevant du public doivent être munis de dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion par gaines, passages ou tous autres dispositifs permettant l'installation des câbles correspondants.

Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques en vigueur.

Chaque compartiment à l'usage indépendant d'une ou de plusieurs personnes doit pouvoir être raccordé aux dispositifs de distribution des services de radiodiffusion.

L'utilisation d'un dispositif sans fil approprié et efficace permettant d'émettre et de recevoir répond aux exigences du présent article.

#### **Article 27**

Tout système de climatisation, de chauffage, de réfrigération ou de ventilation installé dans une construction doit être conçu pour éviter tout risque d'éclosion, de propagation d'un incendie ou d'explosion, conformément aux textes en vigueur.

#### **Article 28**

Un arrêté du ministre chargé de la Construction, pris après avis, selon le cas, des ministres chargés de l'Industrie, de la Santé, des Télécommunications et du ministre chargé de la Protection civile, précise les modalités d'application de la présente section.

### **Section 6 : Règles relatives à la protection contre les risques xylophages**

#### **Article 29**

Tout bâtiment neuf est conçu et construit de façon à résister à l'action des termites et autres insectes xylophages. À cet effet, les études de conception de tout bâtiment soumis à permis de construire comprennent une étude spécifique sur l'existence ou non de risques xylophages sur le site destiné à le recevoir.

#### **Article 30**

Lorsqu'il y a lieu de remédier à des risques xylophages, doivent être mis en œuvre pour les éléments participant à la solidité des structures ou à la fonctionnalité du bâtiment, des



matériaux naturellement résistants aux insectes ou dont la durabilité a été renforcée par un traitement.

Les mêmes obligations s'imposent lors de travaux à effectuer sur un bâtiment existant.

### **Article 31**

Le constructeur d'un bâtiment ou des éléments mentionnés à l'article 30 du présent décret fournit au maître d'ouvrage, au plus tard à la réception des travaux, une notice technique indiquant les dispositifs, les protections ainsi que les références et caractéristiques des matériaux mis en œuvre.

La notice indique les recommandations en matière d'entretien et leur périodicité.

## **Section 7 : Règles relatives à la sécurité de certains équipements immeubles par destination**

### **Article 32**

Constituent dans les bâtiments, des équipements immeubles par destination, les installations et équipements visés à l'article 33 du présent décret.

### **Article 33**

Dans les bâtiments, constituent des équipements communs :

- les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;
- les installations de ventilation mécanique contrôlée ;
- les installations et appareils d'éclairage et de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes ;
- les installations et conduits de production et de distribution de la climatisation, ainsi que leurs systèmes de sécurité ;
- les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie électrique ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation ;
- les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie ;
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;
- les ascenseurs ;
- les piscines.



### **Article 34**

Les ascenseurs sont les appareils qui desservent de manière permanente les niveaux de bâtiments et de constructions à l'aide d'une cabine qui se déplace le long de guides rigides et qui est destinée au transport soit de personnes, soit de personnes et d'objets, soit uniquement d'objets dès lors qu'elle est accessible sans difficulté et qu'elle est équipée d'éléments de commande situés à l'intérieur ou à portée de la personne qui s'y trouve. Sont également considérés comme des ascenseurs, les appareils qui se déplacent selon une course parfaitement fixée dans l'espace, même s'ils ne se déplacent pas le long de guides rigides, notamment les ascenseurs guidés par des ciseaux.

### **Article 35**

Les ascenseurs doivent être conçus et installés de manière à assurer la montée et la descente des charges en toute sécurité.

La sécurité d'un ascenseur consiste à assurer :

- la fermeture des portes palières ;
- l'accès sans danger des personnes à la cabine ;
- la protection des utilisateurs contre les chocs provoqués par la fermeture des portes ;
- la prévention des risques de chute et d'écrasement de la cabine ;
- la protection contre les dérèglements de la vitesse de la cabine ;
- la mise à la disposition des utilisateurs de moyens d'alerte et de communication avec un service d'intervention ;
- la protection des circuits électriques de l'installation ;
- l'accès sans danger du personnel d'intervention aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine ;
- l'impossibilité pour toute personne autre que les personnels d'intervention d'accéder aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine.

### **Article 36**

Le propriétaire ou le gestionnaire d'un ascenseur installé avant la date d'entrée en vigueur du présent décret qui ne répond pas aux objectifs de sécurité mentionnés à l'article 35 du présent décret met en place les dispositifs de sécurité suivants :

- des serrures munies de dispositifs de contrôle de la fermeture et du verrouillage des portes palières ;



- lorsqu'il est nécessaire de prévenir des actes de nature à porter atteinte au verrouillage de la porte palière, un dispositif empêchant ou limitant de tels actes ;
- un dispositif de détection de la présence des personnes destiné à les protéger contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture ;
- la clôture de la gaine d'ascenseur empêchant l'accès à cette gaine et aux éléments de déverrouillage des serrures de porte palière ;
- pour les ascenseurs électriques, un parachute de cabine et un limiteur de vitesse en descente ;
- un dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage ;
- une commande de manœuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine en vue de protéger le personnel d'intervention opérant sur le toit de la cabine, en gaine ou en cuvette ;
- des dispositifs permettant au personnel d'intervention d'accéder sans danger aux locaux de machines ou de poulies ;
- un système de verrouillage des portes et portillons destinés à la visite technique de la gaine et de la cuvette ainsi que des portes de secours, avec une commande automatique de l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes et portillons par les personnels d'intervention ;
- dans les ascenseurs des établissements recevant du public, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine, à tous les niveaux desservis ;
- un système de téléalarme entre la cabine et un service d'intervention et un éclairage de secours en cabine ;
- une résistance mécanique suffisante des portes palières lorsqu'elles comportent un vitrage ;
- pour les ascenseurs hydrauliques, un système de prévention des risques de chute libre, de dérive et d'excès de vitesse de la cabine ;
- une protection avec marquage ou signalisation éliminant le risque de contact direct des personnels d'intervention avec des composants ou conducteurs nus sous tension, dans les armoires de commande, les armoires électriques et les tableaux d'arrivée de courant ;
- un dispositif de protection des personnels d'intervention contre le risque de happement par les organes mobiles de transmission, notamment les poulies, câbles ou courroies ;
- un éclairage fixe du local de machines ou de poulies assurant un éclairage suffisant des zones de travail et de circulation.



### **Article 37**

À la place de tout ou partie des dispositifs de sécurité mentionnés à l'article 36 du présent décret, le propriétaire ou le gestionnaire d'un ascenseur peut mettre en œuvre des mesures équivalentes.

La satisfaction par lesdites mesures des exigences de sécurité mentionnées à l'article 35 du présent décret est attestée par un contrôleur technique.

### **Article 38**

Lorsqu'il estime que les caractéristiques de l'ascenseur font obstacle à la mise en œuvre d'un des dispositifs prévus à l'article 35 du présent décret ou d'une mesure équivalente au sens de l'article 36 du présent décret, le propriétaire ou le gestionnaire fait réaliser une expertise technique par un contrôleur technique. Ce spécialiste donne son avis sur l'impossibilité alléguée et, le cas échéant, sur les mesures compensatoires que le propriétaire ou le gestionnaire prévoit de mettre en œuvre pour tenir compte des objectifs de sécurité définis à l'article 35 du présent décret.

Le propriétaire ou le gestionnaire fait recours à la même procédure s'il estime que la mise en œuvre d'un des dispositifs prévus à l'article 36 du présent décret serait de nature à faire obstacle à l'accès des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou à porter atteinte à la conservation du patrimoine historique que représentent l'immeuble ou certains de ses éléments ayant une valeur artistique ou technique remarquable. Le propriétaire met en œuvre la procédure d'expertise technique et, s'il y a lieu, les mesures compensatoires pour les dispositifs qu'elles remplacent.

### **Article 39**

L'entretien d'un ascenseur a pour objet d'assurer son bon fonctionnement et de maintenir le niveau de sécurité défini à l'article 35 du présent décret.

À cet effet, le propriétaire ou le gestionnaire d'une installation d'ascenseur prend les dispositions minimales suivantes :

#### 1. Opérations et vérifications périodiques

- une visite toutes les six (06) semaines en vue de surveiller le fonctionnement de l'installation et effectuer les réglages nécessaires ;
- la vérification toutes les six (06) semaines de l'efficacité des serrures des portes palières et, s'il y a lieu, des dispositifs empêchant ou limitant les actes portant atteinte au verrouillage des portes palières ;
- l'examen semestriel du bon état des câbles et la vérification annuelle des parachutes ;



- le nettoyage annuel de la cuvette de l'installation, du toit de cabine et du local des machines ;
  - la lubrification et le nettoyage des pièces ;
2. Opérations occasionnelles
- la réparation ou, si elles ne peuvent être réparées, le remplacement des petites pièces de l'installation présentant des signes d'usure excessive ;
  - les mesures d'entretien spécifiques destinées à supprimer ou atténuer les défauts présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil qu'aura repérés le contrôle technique visé à l'article 42 du présent décret ;
  - en cas d'incident, les interventions à faire pour dégager des personnes bloquées en cabine ainsi que le dépannage et la remise en fonctionnement normal de l'ascenseur.

Lorsque des pièces importantes de l'installation, autres que celles mentionnées au premier tiret du point 2, sont usées, le propriétaire ou le gestionnaire fait procéder à leur réparation ou à leur remplacement si elles ne peuvent pas être réparées.

#### **Article 40**

Le propriétaire ou le gestionnaire passe un contrat d'entretien écrit avec une entreprise dont le personnel chargé de l'entretien doit avoir reçu une formation appropriée.

Le contrat d'entretien comporte les clauses minimales suivantes :

- l'exécution des obligations prescrites à l'article 39 du présent décret, exception faite de son dernier alinéa ;
- la durée du contrat, qui ne peut être inférieure à un (01) an, les modalités de sa reconduction ou de sa résiliation ;
- les conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange, et l'indication du délai garanti pour le remplacement des pièces mentionnées au premier tiret du point 2 de l'article 39 du présent décret ;
- les conditions de constitution du carnet d'entretien et de communication de son contenu au propriétaire ou gestionnaire ;
- les garanties apportées par les contrats d'assurance de l'entreprise d'entretien ;
- les pénalités encourues en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des obligations contractuelles ainsi que les modalités de règlement des litiges ;
- les conditions et modalités de recours éventuel à des sous-traitants ;
- la formule détaillée de révision des prix ;



- les modalités d'information et de communication d'informations utiles lors des visites régulières du personnel de l'entreprise d'entretien ;
- les modalités de mise à disposition du personnel compétent pour accompagner le contrôleur technique visé à l'article 42 du présent décret pendant la réalisation du contrôle technique obligatoire.

La description, établie contradictoirement, de l'état initial de l'installation ainsi que le plan d'entretien sont annexés au contrat.

Lors de la signature du contrat, le propriétaire ou le gestionnaire remet à l'entreprise chargée de l'entretien, la description des caractéristiques de l'ensemble de l'installation, les éléments mentionnés aux alinéas 1, 2 et 3 de l'article 41 du présent décret, ainsi que la notice des instructions nécessaires à l'exécution des tâches d'entretien. À défaut, l'entreprise élabore cette notice.

En fin de contrat, la notice d'instructions est remise au propriétaire ou au gestionnaire ainsi que tous les éléments mentionnés aux alinéas 1, 2 et 3 de l'article 41 du présent décret qui ont été fournis au prestataire d'entretien par le propriétaire ou le gestionnaire.

Les travaux importants sur les installations d'ascenseurs comprennent l'un au moins des travaux suivants :

- le remplacement complet de la cabine ;
- la modification du nombre ou de la disposition des faces d'accès à la cabine ;
- la modification du nombre ou de la situation des niveaux desservis, ou l'adjonction d'une ou de plusieurs portes palières ;
- le remplacement de l'ensemble des portes palières ;
- le remplacement de l'armoire de commande ;
- pour les ascenseurs électriques à adhérence, le remplacement du groupe de traction ;
- pour les ascenseurs hydrauliques, le remplacement complet de la centrale ou du vérin ;
- la modification du système d'entraînement, telle que la modification du contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau, l'adjonction de variateur de vitesse ;
- l'adjonction d'un dispositif de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée pour les ascenseurs électriques à adhérence.

Les visites, opérations et interventions effectuées en exécution du contrat d'entretien font l'objet de comptes rendus dans un carnet d'entretien tenu à jour, établi sous forme d'un registre physique ou électronique suivant le choix du propriétaire ou du gestionnaire. En outre, l'entreprise remet au propriétaire ou au gestionnaire, un rapport annuel d'activités

auquel est annexé le contenu du carnet d'entretien lorsque celui-ci est établi sous forme électronique.

#### **Article 41**

Toutes les parties de l'installation d'un ascenseur doivent être accessibles à l'entreprise d'entretien pour l'exécution de sa mission. En conséquence, le ou les éventuels codes d'accès à tout ou partie de l'installation ou toute autre forme de déverrouillage, nécessaires à l'entretien, au dépannage ou à la remise en service doivent être fournis intégralement sans frais et sans restriction de durée d'usage par le fabricant ou l'installateur qui les a introduits sur l'installation au propriétaire de l'ascenseur qui pourra les remettre à l'entreprise d'entretien de son choix. Notamment, les dispositifs de téléalarme doivent être accessibles pour la réalisation des tests cycliques et pour la modification du numéro de réception des appels.

La documentation technique, les dispositions de remise en service, les outils spécifiques et notices d'utilisation nécessaires à l'entretien, au dépannage ou à la remise en service de tout ou partie de l'installation doivent être fournis, sans restriction de durée d'usage, par le fabricant ou l'installateur au propriétaire de l'installation à sa demande. Le propriétaire remet ces éléments à la disposition de l'entreprise d'entretien de son choix.

Les dispositions de remise en service, les notices d'utilisation des outils, la documentation technique doivent être suffisamment explicites pour permettre à l'entreprise d'entretien de modifier les paramètres de fonctionnement pour les besoins de l'entretien, du dépannage et de la remise en service sans diminuer le niveau de sécurité prévalant avant son intervention. Elles doivent également contenir toutes les informations nécessaires pour permettre à l'entreprise d'entretien d'assurer la formation appropriée de son personnel.

Les pièces de rechange doivent être fournies par le fabricant à la demande de toute entreprise d'entretien.

Lorsque le contrat d'entretien comporte, outre les clauses minimales mentionnées à l'article 40 du présent décret, une clause de réparation et de remplacement de pièces importantes, il fait apparaître distinctement les délais d'intervention et la rémunération prévus pour cette prestation.

#### **Article 42**

Le propriétaire d'un ascenseur est tenu de faire réaliser tous les cinq (05) ans, un contrôle technique de son installation.



Le contrôle technique a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés des dispositifs permettant la réalisation des objectifs de sécurité mentionnés à l'article 35 du présent décret et que ces dispositifs sont en bon état ;
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

### **Article 43**

Pour réaliser le contrôle technique prévu à l'article 42 du présent décret, le propriétaire fait appel, à son choix, à un contrôleur technique ou à un organisme qui bénéficie d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les ascenseurs.

En vue de la bonne et entière exécution du contrôle technique, le contrat conclu entre la personne chargée du contrôle et le propriétaire définit les conditions dans lesquelles l'entreprise chargée de l'entretien accompagne le contrôleur lors de la réalisation de son contrôle.

La personne ou l'organisme chargé du contrôle technique remet au propriétaire, un document attestant qu'elle est en situation régulière au regard des dispositions en vigueur. Le propriétaire de l'ascenseur tient à la disposition de la personne ou de l'organisme chargé du contrôle technique, le registre d'entretien et le rapport annuel prévus à l'article 40 du présent décret.

Il s'assure également de l'intervention de l'entreprise chargée de l'entretien pendant le contrôle, comme prévu au contrat d'entretien et conformément aux dispositions du deuxième alinéa du présent article.

### **Article 44**

La personne ou l'organisme qui effectue un contrôle technique établit un rapport qu'il remet sans délai au propriétaire ou au gestionnaire, indiquant les opérations réalisées et, le cas échéant, les défauts constatés.

Le propriétaire ou le gestionnaire transmet le rapport à l'entreprise chargée de l'entretien de l'ascenseur et, si des travaux sont nécessaires hors contrat d'entretien, aux personnes chargées de leur conception et de leur exécution. Si la personne qui a établi le rapport constate que l'ascenseur contrôlé ne respecte pas les exigences essentielles, elle transmet ce rapport au ministre chargé de la Construction et en donne copie au propriétaire.



#### **Article 45**

Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans un immeuble comportant un ascenseur a le droit de consulter le rapport du contrôle technique de l'ascenseur. Sur sa demande et à ses frais, elle en reçoit du propriétaire ou du gestionnaire, une copie écrite. En cas de méconnaissance des prescriptions relatives à la mise en place des dispositifs de sécurité ou des mesures équivalentes ou compensatoires prévus aux articles 35 à 37 du présent décret, le respect de ses obligations peut être ordonné par voie de justice.

#### **Article 46**

Les piscines de plein air, que leur bassin soit totalement ou partiellement enterré, doivent être construites ou installées avec un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades, au plus tard à la mise en eau, ou, si les travaux de mise en place des dispositifs nécessitent une mise en eau préalable, au plus tard à l'achèvement des travaux de la piscine.

Ce dispositif est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant aux exigences de sécurité suivantes :

- les barrières de protection doivent être réalisées, construites ou installées de manière à empêcher le passage d'enfants de moins de cinq (05) ans sans l'aide d'un adulte, à résister aux actions d'un enfant de moins de cinq (05) ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès, et à ne pas provoquer de blessure ;
- les couvertures doivent être réalisées, construites ou installées de façon à empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de cinq (05) ans, à résister au franchissement d'une personne adulte et à ne pas provoquer de blessure ;
- les abris doivent être réalisés, construits ou installés de manière à ne pas provoquer de blessure et être tels que, lorsqu'il est fermé, le bassin de la piscine est inaccessible aux enfants de moins de cinq (05) ans ;
- les alarmes doivent être réalisées, construites ou installées de manière que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne doivent pas pouvoir être utilisées par des enfants de moins de cinq (05) ans. Les systèmes de détection doivent pouvoir détecter tout franchissement par un enfant de moins de cinq (05) ans et déclencher un dispositif d'alerte constitué d'une sirène. Ils ne doivent pas se déclencher de façon intempestive.



#### **Article 47**

Une note technique doit être remise au maître d'ouvrage par le constructeur ou l'installateur au plus tard à la date de réception de la piscine. Cette note indique les caractéristiques, les conditions de fonctionnement et d'entretien du dispositif de sécurité. Elle informe également le maître d'ouvrage sur les risques de noyade, sur les mesures générales de prévention à prendre et sur les recommandations attachées à l'utilisation du dispositif de sécurité.

Les dispositions de l'article 46 du présent décret s'appliquent aux dispositifs de sécurité qui doivent équiper les piscines construites ou installées.

Toutefois, les dispositifs installés avant l'entrée en vigueur du présent décret sont réputés satisfaire à ces dispositions, si le propriétaire de la piscine est en possession d'un document fourni par un fabricant, un vendeur ou un installateur de dispositifs de sécurité ou par un contrôleur technique, attestant que le dispositif installé est conforme aux exigences de sécurité visées au deuxième alinéa de l'article 46 du présent décret.

Le propriétaire peut également, sous sa propre responsabilité, attester de cette conformité par un document accompagné des justificatifs techniques utiles. Cette attestation doit être conforme à un modèle fixé par arrêté du ministre chargé de la Construction.

### **Section 8 : Règles relatives à l'évacuation des eaux usées et au drainage des eaux pluviales**

#### **Article 48**

Tout bâtiment comporte un système d'évacuation des eaux usées et un système de drainage des eaux pluviales.

Les eaux usées sont celles résultant de l'usage humain.

#### **Article 49**

Le système de drainage des eaux pluviales peut permettre l'évacuation de ces eaux directement sur la voie publique. Il comporte, dans ce cas, un dispositif de filtrage destiné à empêcher le déversement des déchets sur la voie publique.

#### **Article 50**

Le système d'évacuation des eaux usées comporte en amont, les locaux dans lesquels sont rendus disponibles l'eau pour usage et en aval, des fosses ou tous autres dispositifs destinés à recueillir les eaux usées et, dans les cas prévus par la réglementation, des dispositifs destinés à les traiter.



### **Article 51**

Dans un bâtiment, le système d'évacuation des eaux usées comporte, pour l'usage des personnes :

- au moins une (01) pièce spéciale pour la toilette, celle-ci pouvant être commune ;
- un cabinet d'aisances intérieur, celui-ci pouvant être commun ;
- un local de cuisine en ce qui concerne les logements.

### **Article 52**

Tout système d'évacuation des eaux usées est conçu et exécuté de manière à empêcher le refoulement des odeurs.

## **Section 9 : Règles relatives aux performances énergétiques**

### **Article 53**

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments ou parties de bâtiments existants, à l'exception des catégories suivantes de bâtiments :

- les bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il n'est pas utilisé d'énergie pour réguler la température intérieure ;
- les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux (02) ans ;
- les bâtiments indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour la climatisation ;
- les bâtiments servant de lieux de culte ;
- les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application des dispositions relatives à la protection du patrimoine culturel, lorsque l'application des dispositions de la présente section aurait pour effet de modifier leur caractère ou leur apparence de manière inacceptable.

### **Article 54**

Dans les bâtiments à usage principal d'habitation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en copropriété de cinquante (50) lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots, équipés d'une installation collective de climatisation ou de refroidissement, le syndic de copropriété inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires, la réalisation d'un audit énergétique conformément aux dispositions des articles 55 à 58 du présent décret.



Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit la réalisation de l'audit énergétique, la présentation du rapport synthétique défini au point i) de l'article 55 du présent décret par la personne en charge de la réalisation de cet audit. Ce rapport est préalablement joint à la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires.

### **Article 55**

L'audit énergétique comprend à minima :

- a) un descriptif des parties communes et privatives du bâtiment. Ce descriptif s'appuie sur les caractéristiques pertinentes du bâtiment et sur un descriptif de ses installations collectives de climatisation ou de refroidissement, de ventilation et d'éclairage. Il décrit les conditions d'utilisation et de gestion de ces équipements ;
- b) une enquête auprès des occupants et, le cas échéant, des propriétaires non occupants, visant à évaluer leurs consommations énergétiques, leur confort thermique, l'utilisation et la gestion de leurs équipements et leurs attentes relatives à l'amélioration thermique de leur logement ;
- c) la visite d'un échantillon de logements et, le cas échéant, des parties privatives à usage tertiaire, sous réserve de l'accord des occupants concernés ;
- d) l'estimation des quantités annuelles d'énergie effectivement consommées pour chaque catégorie d'équipements collectifs visés au point a) du présent article, ainsi que les montants des dépenses annuelles correspondants ;
- e) la mention du classement énergétique du bâtiment sur l'échelle de référence qui précise la quantité annuelle d'énergie consommée prévue par le point b) du présent article ;
- f) la mention du classement des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment sur l'échelle de référence qui précise la quantité annuelle d'émissions de gaz à effet de serre prévue par le point c) du présent article ;
- g) des préconisations visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation et la gestion des équipements définis au point a) du présent article, et notamment de l'installation collective de climatisation ou de refroidissement ;
- h) des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment. Ces propositions sont hiérarchisées en tenant compte de l'état du bâtiment et de ses équipements, des attentes et des caractéristiques socio-économiques des propriétaires, de l'estimation du coût des actions envisagées et de leur efficacité énergétique, notamment en ce qui concerne la réduction des déperditions



énergétiques, ainsi que des aides financières mobilisables à la date de présentation de l'audit énergétique en assemblée générale des copropriétaires. Ces propositions de travaux s'appuient sur une modélisation du bâtiment et de ses équipements par une méthode de calcul dont les paramètres et les scénarios d'occupation sont ajustés à la situation particulière du bâtiment concerné ;

- i) un rapport faisant la synthèse des points a) à h) du présent article, permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés.

#### **Article 56**

Le propriétaire de l'installation collective de climatisation, son mandataire ou le syndic de copropriété fournit à la personne qui réalise l'audit :

- a) la quantité annuelle d'énergie consommée pour la copropriété par l'installation collective pour la climatisation ou le refroidissement ;
- b) les documents en sa possession relatifs aux installations collectives de climatisation, de refroidissement et à leur mode de gestion ;
- c) les contrats d'exploitation, de maintenance, d'entretien et d'approvisionnement en énergie.

Le syndic fournit également à la personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique, tout autre document en sa possession nécessaire à son établissement. La liste de ces documents est définie par voie réglementaire.

#### **Article 57**

Les personnes qui réalisent des audits énergétiques doivent justifier d'un agrément délivré dans les conditions définies par arrêté des ministres chargés de la Construction et de l'Énergie.

Les personnes qui réalisent des audits énergétiques doivent justifier de la souscription d'une assurance leur permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de leur responsabilité en raison de leurs interventions. Elles doivent justifier de leur impartialité et de leur indépendance à l'égard des syndics, des fournisseurs d'énergie et des entreprises pouvant intervenir sur le bâtiment et les équipements sur lequel porte l'audit énergétique.

#### **Article 58**

L'audit énergétique est réalisé dans un délai maximum de cinq (05) ans à partir de la date de mise en exploitation des ouvrages.

## **Section 10 : Règles relatives au contrôle technique**

### **Article 59**

Le contrôle technique des bâtiments et de ses installations est obligatoire dans les cas prévus par le présent décret et par toutes autres dispositions particulières applicables aux bâtiments.

### **Article 60**

Le contrôle technique a pour objet de certifier la faisabilité, la conception, l'exécution, la maintenance de l'état d'un ouvrage et de ses fournitures dans le domaine de l'énergie, de l'immobilier et du génie civil, en vue de garantir la sécurité des personnes et des biens.

### **Article 61**

L'exercice de la mission de contrôle technique est subordonné à l'obtention d'un agrément délivré par le ministre chargé de la Construction dans les conditions fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

### **Article 62**

Les personnes et organismes agréés agissent avec impartialité et n'entretiennent aucun lien de nature à porter atteinte à leur indépendance avec les personnes et entités qui exercent une activité de conception, d'exécution ou d'expertise dans le domaine de la construction.

### **Article 63**

Le contrôle technique obligatoire est réputé sans effet, si pour un ouvrage considéré, le prestataire ainsi que le personnel auquel il est fait appel pour les contrôles étaient dans un lien de nature à porter atteinte à leur indépendance avec les personnes ou entités qui ont accompli une activité de conception, d'exécution ou d'expertise dans la construction de cet ouvrage.

## **Section 11 : Règles relatives à la démolition**

### **Article 64**

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments ci-après, que leur démolition soit soumise ou non à l'obtention d'un permis de démolir :

- a) ceux dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> ;
- b) ceux comportant un (01) ou plusieurs étages ;



- c) ceux dans lesquels ont été manipulés des substances classées dangereuses en vertu des textes en vigueur.

#### **Article 65**

Le maître d'ouvrage d'une opération de démolition de bâtiment réalise un diagnostic portant sur les déchets et les rejets issus de ces travaux dans les conditions suivantes :

- préalablement au dépôt de la demande de permis de démolir si l'opération y est soumise ;
- préalablement à l'acceptation des devis ou à la signature de contrats relatifs aux travaux de démolition dans les autres cas.

#### **Article 66**

Le diagnostic visé à l'article 65 du présent décret renseigne sur la nature, la quantité estimée et la localisation dans l'emprise de l'opération de démolition :

- des matériaux, produits de construction et équipements constitutifs des bâtiments ;
- des déchets résiduels issus de l'usage et de l'occupation des bâtiments.

Ce diagnostic fournit également :

- les indications sur les possibilités de réemploi sur le site de l'opération ;
- à défaut de réemploi sur le site, les indications sur les filières de gestion des déchets issus de la démolition ;
- l'estimation de la nature et de la quantité des matériaux issus de la démolition, destinés à être valorisés ou éliminés ;
- les risques potentiels et les mesures de remédiation.

Le diagnostic est réalisé suite à un repérage sur site.

Le maître d'ouvrage transmet ce diagnostic à toute personne appelée à concevoir ou réaliser les travaux de démolition.

#### **Article 67**

Le diagnostic visé à l'article 65 du présent décret est réalisé par un professionnel dans les conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la Construction.

#### **Article 68**

À l'issue des travaux de démolition, le maître d'ouvrage fait dresser par le professionnel visé à l'article 67 du présent décret, un constat de la démolition. Ce constat comporte, en cas de non réemploi de certains matériaux, une indication sur la mise en œuvre effective des mesures de sécurité et celles de gestion des déchets issus de la démolition ainsi qu'une appréciation de leur efficacité.

Ce constat est présenté par le maître d'ouvrage à toute réquisition de toute autorité compétente.

### **Article 69**

Les déchets issus des chantiers de construction, de rénovation ou de démolition font l'objet des mesures suivantes :

- le tri à la source des déchets par catégorie en l'occurrence, déchets inertes, déchets non inertes, déchets dangereux, déchets non dangereux, sur le site du chantier ;
- la réutilisation et le recyclage prioritaire des matériaux conformément aux prescriptions techniques et environnementales ;
- l'enlèvement régulier et, dans les cas prévus par la réglementation, par le recours à un professionnel spécialisé ;
- l'élimination contrôlée des déchets non valorisables conformément aux textes en vigueur.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX IMMEUBLES D'HABITATION**

### **Section première : Règles relatives à la sécurité et à la protection contre l'incendie**

#### **Article 70**

Compte tenu notamment des textes en vigueur, des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'Industrie, de la Construction, de l'Habitation, de la Santé et du ministre chargé de la Protection civile fixent les règles de sécurité particulières applicables à la construction des bâtiments d'habitation en ce qui concerne les installations d'électricité, les installations de climatisation, ainsi que les dispositifs de stockage et d'utilisation de divers combustibles.

#### **Article 71**

Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique. Le détecteur de fumée doit être conçu pour :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.



## **Article 72**

La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article 71 du présent décret incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien, en cas de mise en location, incombe à l'occupant du logement. Toutefois, cette responsabilité incombe :

- au propriétaire ou à son mandataire pour les logements à caractère saisonnier, les résidences hôtelières, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;
- aux organismes agréés exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes.

Cette responsabilité incombe à la personne qui assure la gestion de ces lieux lorsque le propriétaire n'y pourvoit pas lui-même.

## **Article 73**

Dans les parties communes des immeubles à usage d'habitation, les propriétaires mettent en œuvre des mesures de sécurité contre l'incendie. Ces mesures indiquent les consignes à respecter en cas d'incendie et visent également à éviter la propagation du feu des locaux à risques vers les circulations et dégagements.

## **Article 74**

Dans les immeubles à usage d'habitation, l'état de l'installation intérieure d'électricité est réalisé dans les parties privatives et leurs dépendances, en aval de l'appareil général de commande et de protection de l'installation électrique propre à chaque logement, jusqu'aux bornes d'alimentation ou jusqu'aux socles des prises de courant. L'état de l'installation intérieure d'électricité porte également sur l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et sur les conditions de leur installation au regard des exigences de sécurité.

## **Article 75**

L'état de l'installation intérieure d'électricité relève l'existence et décrit, au regard des exigences de sécurité, les caractéristiques :

- d'un appareil général de commande et de protection et de son accessibilité ;
- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique ;



- d'un dispositif de protection contre les surintensités adaptées à la section des conducteurs, sur chaque circuit ;
- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

L'état de l'installation intérieure d'électricité identifie :

- les matériels électriques inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension ;
- les conducteurs non protégés mécaniquement.

L'état de l'installation intérieure d'électricité est établi selon les exigences méthodologiques et le modèle définis par arrêté conjoint des ministres chargés de la Construction et de l'Énergie.

### **CHAPITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX IMMEUBLES À USAGE PROFESSIONNEL**

#### **Section première : Règles relatives à la sécurité et à la protection contre l'incendie**

##### **Article 76**

Dans tout bâtiment à usage professionnel, au moins un (01) extincteur est installé dans un emplacement approprié afin de permettre un accès aisé pour son utilisation en cas d'incendie.

Le nombre d'extincteurs nécessaires et leurs caractéristiques sont fixés par les normes y relatives.

#### **Section 2 : Règles relatives à l'aménagement**

##### **Article 77**

Dans tout bâtiment à usage professionnel, chaque local à l'usage des personnes doit permettre l'accès à une toilette individuelle ou collective.

Dans les toilettes collectives, le nombre de cabinets d'aisance est fonction de la capacité d'accueil prévue du bâtiment.

##### **Article 78**

Dans tout bâtiment à usage professionnel, les portes donnant à l'extérieur, sauf si elles sont coulissantes, s'ouvrent de l'intérieur vers l'extérieur ou dans les deux sens. Leur embrasure doit être en corrélation avec le nombre de personnes susceptibles d'être évacuées en cas de panique.



Lorsque les portes sont coulissantes et, en cas de défaillance lorsque leur fonctionnement est automatique, elles doivent pouvoir s'ouvrir par simple poussée manuelle à partir d'un dispositif approprié.

### **Section 3 : Règles relatives à la protection de l'environnement**

#### **Article 79**

Les bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments existants sont construits et aménagés de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et entre locaux, par la recherche des conditions d'absorption acoustique et par la limitation des bruits engendrés par les équipements des bâtiments.

Des arrêtés conjoints des ministres chargés de la Construction, de l'Environnement, de la Sécurité publique et, selon les cas, des autres ministères intéressés, fixent, pour les différentes catégories de locaux et en fonction de leur utilisation, les seuils et les exigences techniques applicables à la construction et à l'aménagement, permettant d'atteindre les objectifs définis au premier alinéa du présent article.

### **Section 4 : Règles relatives aux performances énergétiques**

#### **Article 80**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

1. la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour l'éclairage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale déterminée par les normes en vigueur ;
2. le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour l'éclairage, la ventilation et la climatisation ne doit pas dépasser une valeur maximale déterminée par les normes en vigueur ;
3. pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en saison chaude doit être inférieure ou égale à une température intérieure conventionnelle de référence.

La prise en compte de ces mesures et l'utilisation des matériaux climato-résilients dans les nouvelles constructions et les réhabilitations visent la réduction de l'empreinte carbone pour la préservation de l'environnement et éviter le réchauffement climatique.



Un arrêté du ministre chargé de l'Énergie, du ministre chargé de la Construction et du ministre chargé de l'Habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

1. les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique d'un bâtiment ;
2. la méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
3. la valeur de la consommation maximale ;
4. la méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour l'éclairage, la ventilation et la climatisation et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
5. la valeur du besoin maximal en énergie ;
6. les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en saison chaude ne doit pas être supérieure à la température intérieure conventionnelle de référence ;
7. pour les bâtiments visés au point 3 du premier alinéa du présent article, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en saison chaude ;
8. les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en saison chaude ;
9. les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
10. les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au premier alinéa du présent article ;
11. les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de « haute performance énergétique », et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique.

Un arrêté du ministre chargé de l'Énergie, du ministre chargé de la Construction et du ministre chargé de l'Habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label « haute performance énergétique ».



### **Article 81**

Le maître d'ouvrage de tout bâtiment neuf ou de parties nouvelles d'un bâtiment existant situé en République du Bénin établit, pour chaque bâtiment concerné, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, la réglementation thermique définie à l'article 80 du présent décret, et en particulier :

- la prescription concernant le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour l'éclairage, la ventilation et la climatisation, mentionnée au point 2 du premier alinéa de l'article 80 du présent décret ;
- les prescriptions sur les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique d'un bâtiment mentionnées au point 1 du deuxième alinéa de l'article 80 du présent décret et qui sont précisées par arrêté.

Cette attestation est établie sur un formulaire conforme à des prescriptions fixées par arrêté. Elle est jointe à la demande de permis de construire dans les conditions prévues par la loi sur l'urbanisme.

### **Article 82**

Le maître d'ouvrage de tout bâtiment neuf ou de parties nouvelles d'un bâtiment existant situé en République du Bénin établit, pour chaque bâtiment concerné, une notice prouvant la prise en compte des exigences en matière d'économie d'énergie qui comporte notamment :

- la valeur de la consommation en kilowattheure d'énergie primaire pour le système prévu ;
- le coût annuel d'exploitation du système prévu.

### **Article 83**

À l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou des parties nouvelles d'un bâtiment existant soumis au permis de construire et situés au Bénin :

- si le maître d'œuvre de l'opération de construction est chargé d'une mission de conception de l'opération et de l'exécution des travaux, le maître d'ouvrage fournit, pour chaque bâtiment concerné, une notice attestant la prise en compte par le maître d'œuvre de la réglementation thermique ;
- si la mission confiée au maître d'œuvre se limite à la conception de l'opération ou si le maître d'ouvrage n'a pas désigné de maître d'œuvre, le maître d'ouvrage fournit, pour chaque bâtiment concerné, une notice attestant qu'il a pris en compte la réglementation thermique.



La notice ainsi établie doit attester la prise en compte :

- de la prescription concernant la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment pour l'éclairage, la ventilation et la climatisation, mentionnée au point 1 du premier alinéa de l'article 80 du présent décret ;
- de la prescription concernant le besoin conventionnel en énergie du bâtiment pour l'éclairage, la ventilation et la climatisation, mentionnée au point 2 du premier alinéa de l'article 80 du présent décret ;
- pour certains types de bâtiments, de la prescription concernant la température intérieure conventionnelle atteinte en saison chaude, mentionnée au point 3 du premier alinéa de l'article 80 du présent décret ;
- des prescriptions sur les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment mentionnées au point 1 du deuxième alinéa de l'article 80 du présent décret et qui sont précisées par arrêté.

Cette notice est établie sur un formulaire conforme à des prescriptions fixées par arrêté. Elle est jointe à la déclaration d'achèvement des travaux dans les conditions prévues par la loi sur l'urbanisme.

#### **Article 84**

La notice prévue à l'article 83 du présent décret est établie par l'une des personnes suivantes :

- un contrôleur technique pour tout type de bâtiment ;
- une personne répondant aux conditions exigées pour réaliser le diagnostic de performance énergétique dans le cas d'une maison individuelle ou accolée ;
- un organisme ayant certifié la performance énergétique du bâtiment neuf ou de la partie nouvelle du bâtiment et agréé par le ministère en charge de l'Énergie ;
- un architecte pour tout type de bâtiment.

Un arrêté du ministre chargé de la Construction fixe les modalités d'application des articles 80 à 83 du présent décret. Cet arrêté définit notamment les éléments d'information que le maître d'ouvrage doit, en fonction de la catégorie du bâtiment, fournir aux personnes susvisées afin de permettre l'établissement du document décrit à l'article 83 du présent décret.

#### **Article 85**

Les dispositions de la présente section sont applicables à tous les projets de construction de bâtiments neufs devant faire l'objet d'une demande de permis de construire et figurant dans la liste suivante :



- a) bâtiments à usage d'habitation ;
- b) établissements recevant du public ;
- c) immeubles de grande hauteur ;
- d) locaux recevant les travailleurs ;
- e) bâtiments à usage industriel et artisanal.

#### **Article 86**

Certaines catégories de bâtiments dont les caractéristiques sont fixées par voie réglementaire, font l'objet d'une notice relative notamment à la consommation d'énergie et d'eau conformément aux textes en vigueur.

Le respect des normes énergétiques et environnementales peut conduire à la délivrance d'un label de haute performance environnementale et/ou énergétique dans les conditions fixées par les textes en vigueur.

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX IMMEUBLES OU AMÉNAGEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

#### **Section première : Règles relatives à la sécurité et à la protection contre l'incendie**

#### **Article 87**

Les bâtiments destinés à recevoir du public sont classés en types, selon la nature de leur exploitation et de leur capacité d'accueil.

La capacité d'accueil des bâtiments, quel que soit leur type, tient compte de l'effectif du public et du personnel.

L'effectif du public est déterminé, suivant le cas, d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public ou d'après la combinaison de ces indications. Les règles de calcul à appliquer sont fixées suivant la nature de l'exploitation.

#### **Article 88**

La classification en types des bâtiments suivant la nature de l'exploitation ne s'oppose pas à l'existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou de types similaires dont chacune, prise isolément, ne répondrait pas aux conditions d'implantation et d'isolement qui leur sont applicables chacune.

#### **Article 89**

Le dossier de demande de permis de construire permettant de vérifier la conformité de la conception d'un bâtiment destiné à recevoir du public avec les règles de sécurité, comprend :

1. une notice descriptive précisant les matériaux tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs ;
2. un (01) ou plusieurs plans indiquant les largeurs des passages affectés à la circulation du public, tels que dégagements, escaliers, sorties, la ou les solutions retenues pour l'évacuation de chaque niveau de la construction en tenant compte des différents types et situations de handicap ainsi que les caractéristiques des éventuels espaces d'attente sécurisés.

Ces plans et tracés, de même que leur présentation, doivent être conformes aux normes en vigueur.

### **Article 90**

Les maîtres d'ouvrage et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions du présent décret. À cet effet, ils font respectivement procéder pendant la construction et périodiquement en cours d'exploitation, aux vérifications nécessaires par les organismes ou personnes habilités. La même obligation s'impose aux constructeurs et installateurs dans le cadre des garanties dont ils sont tenus envers le maître d'ouvrage.

Le contrôle éventuellement exercé par l'administration ne dégage pas les personnes visées au présent article des responsabilités qui leur incombent personnellement.

### **Article 91**

Au cours de la construction ou des travaux d'aménagement, des visites de vérification peuvent être faites sur place par la structure nationale en charge de la Protection civile. Avant toute ouverture d'un établissement au public ainsi qu'avant la réouverture d'un établissement fermé pendant plus de dix (10) mois, il est procédé à une visite de vérification par la ou les autorités compétentes. À l'occasion de cette visite de vérification, des modifications de détail que l'autorité concernée tient pour nécessaires peuvent être prescrites.

### **Article 92**

Les établissements recevant du public font l'objet de visites périodiques de contrôle et de visites inopinées effectuées par la structure nationale en charge de la Protection civile.

Ces visites ont pour but notamment :



- de vérifier si les prescriptions du présent chapitre sont observées et, notamment, si tous les appareils de secours contre l'incendie ainsi que les appareils d'éclairage de sécurité fonctionnent normalement ;
- de vérifier l'application des dispositions permettant l'évacuation des personnes en situation de handicap ;
- de s'assurer que les vérifications prévues à l'article 90 du présent décret ont été effectuées ;
- de suggérer les améliorations ou modifications qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions et à l'aménagement desdits établissements dans le cadre de la présente réglementation ;
- d'étudier dans chaque cas, les mesures d'adaptation qu'il y a lieu d'apporter éventuellement aux établissements existants.

### **Article 93**

Les maîtres d'ouvrage ou exploitants sont tenus d'assister à la visite de leur établissement ou de s'y faire représenter par une personne qualifiée. À l'issue de chaque visite, un procès-verbal est dressé et communiqué aux intéressés.

Les maîtres d'ouvrage ou exploitants prennent les mesures correctives des non-conformités aux règles de sécurité et de lutte contre l'incendie qui auraient été relevées dans le délai fixé par la structure nationale en charge de la Protection civile.

### **Article 94**

Dans les établissements recevant du public, il doit être tenu un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier :

- l'état du personnel chargé du service d'incendie ;
- les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie y compris les consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap ;
- les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu ;
- les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux.



### **Article 95**

L'alimentation en énergie électrique des établissements recevant du public comporte une source alternative à l'énergie distribuée par l'opérateur national de distribution de l'énergie électrique.

### **Article 96**

À l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs, qu'il s'agisse de bâtiments collectifs soumis au permis de construire ou, lorsqu'ils font l'objet d'un même permis de construire, de maisons individuelles accolées ou contiguës à un local d'activités ou superposées à celui-ci :

- s'il s'agit d'une construction neuve pour laquelle le maître d'œuvre est chargé à la fois de la conception et du contrôle de l'exécution des travaux, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré le permis de construire, une notice attestant la prise en compte par le maître d'œuvre de la réglementation acoustique, en application de l'article 79 du présent décret ;
- s'il ne s'agit pas d'une construction neuve et si le maître d'œuvre chargé de la conception n'est pas le même que celui chargé de la mission de suivi de l'exécution des travaux, ou si le maître d'ouvrage n'a pas désigné de maître d'œuvre, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré le permis de construire, un document attestant qu'il a pris en compte la réglementation acoustique, en application de l'article 79 du présent décret.

Cette attestation est jointe à la déclaration d'achèvement des travaux dans les conditions prévues par les textes régissant le permis de construire. Lorsque l'opération de construction est réalisée en plusieurs tranches, chaque tranche fait l'objet d'un document spécifique attestant la prise en compte de la réglementation acoustique qui lui est applicable.

### **Article 97**

La personne qui établit l'attestation prévue à l'article 96 du présent décret doit justifier auprès du maître d'ouvrage, de compétences en acoustique et des mesures effectuées par un matériel approprié. Elle peut être notamment :

- un architecte soumis aux principes édictés par les textes en vigueur ;
- un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'autorisant à intervenir sur les bâtiments ;
- un bureau d'études, un ingénieur-conseil ou un laboratoire agréé selon les textes en vigueur.



### **Article 98**

Le document prévu à l'article 96 est établi notamment sur la base de vérifications effectuées en phases études et chantier, et de mesures acoustiques réalisées à la fin des travaux de construction par échantillonnage selon des modalités définies par arrêté du ministre chargé de la Construction. Ces constats et mesures acoustiques sont destinés à permettre au maître d'ouvrage de s'assurer de la prise en compte de la réglementation acoustique applicable. Cet arrêté définit les éléments d'information que le maître d'ouvrage doit fournir aux personnes mentionnées à l'article 97 du présent décret afin de permettre l'établissement du document prévu à l'article 96 du présent décret.

## **Section 2 : Règles relatives aux aires de stationnement**

### **Article 99**

La conception des bâtiments destinés à recevoir du public comprend un espace qui doit être aménagé pour le stationnement sécurisé des automobiles, bicyclettes et vélomoteurs. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur de l'établissement.

L'espace réservé au stationnement comporte éventuellement des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les bicyclettes et vélomoteurs par le cadre ou au moins une (01) roue.

L'aire de stationnement présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans l'établissement.

### **Article 100**

Dans les établissements recevant du public, les places réservées aux personnes à mobilité réduite dans les aires de stationnement sont marquées pour être facilement identifiables.

## **Section 3 : Règles particulières relatives à la protection contre l'incendie et les risques de panique**

### **Article 101**

Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes. Ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, de leur mode de construction, du nombre de personnes pouvant y être admises et de leur aptitude à se soustraire aux effets d'un incendie.



## **Article 102**

Les bâtiments et les locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire. Ils doivent avoir une (01) ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

## **Article 103**

Les matériaux et les éléments de construction employés tant pour les bâtiments et locaux que pour les aménagements intérieurs doivent présenter, en ce qui concerne leur comportement au feu, des qualités de réaction et de résistance appropriées aux risques courus. La qualité de ces matériaux et éléments fait l'objet d'essais et de vérifications en rapport avec l'utilisation à laquelle ces matériaux et éléments sont destinés. Les constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants sont tenus de s'assurer que ces essais et vérifications ont eu lieu.

## **Article 104**

L'aménagement des locaux, la distribution des différentes pièces et éventuellement leur isolement doivent assurer une protection suffisante, compte tenu des risques encourus, aussi bien des personnes fréquentant l'établissement que de celles qui occupent des locaux voisins.

Les sorties, les éventuels espaces d'attente sécurisés et les dégagements intérieurs qui y conduisent doivent être aménagés et répartis de telle façon qu'ils permettent l'évacuation ou la mise à l'abri préalable rapide et sûre des personnes. Leur nombre et leur largeur doivent être proportionnés au nombre de personnes appelées à les utiliser. Tout établissement doit disposer de deux (02) sorties au moins.

L'éclairage de l'établissement lorsqu'il est nécessaire doit être électrique. Un éclairage de sécurité doit être prévu dans tous les cas.

## **Article 105**

Le stockage, la distribution et l'emploi de produits explosifs ou toxiques, de tous liquides particulièrement inflammables et de liquides inflammables soumis à autorisation ou à enregistrement en application des textes en vigueur sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public, sauf dispositions contraires précisées dans le règlement de sécurité.



### **Article 106**

Les ascenseurs et monte-charge, les installations d'électricité, de climatisation et de ventilation, ainsi que les équipements techniques particuliers à certains types d'établissements doivent présenter des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

### **Article 107**

Tout établissement recevant du public doit être doté de dispositifs d'alarme et d'avertissement, d'un service de surveillance et de moyens de secours contre l'incendie appropriés aux risques.

Les établissements situés, même partiellement, en infrastructure, quel que soit leur type, doivent permettre aux services publics qui concourent aux missions de sécurité publique d'assurer la continuité de leurs communications radioélectriques avec les moyens propres à ces services, en tout point de l'établissement.

### **Article 108**

Certains établissements peuvent, en raison de leur conception ou de leur disposition particulière, donner lieu à des prescriptions exceptionnelles soit en aggravation, soit en atténuation ; dans ce dernier cas, des mesures spéciales destinées à compenser les atténuations aux règles de sécurité auxquelles il aura été dérogé peuvent être imposées. Des mesures spéciales destinées à assurer la sécurité des voisins peuvent également être imposées. Ces prescriptions et ces mesures sont décidées par l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

Les atténuations aux dispositions du règlement de sécurité ne peuvent être décidées que sur avis conforme de la structure nationale en charge de la Protection civile.

### **Article 109**

Les établissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'établissement sont assujettis à des dispositions particulières déterminées dans le règlement de sécurité.

Lorsque ces établissements disposent de locaux d'hébergement pour le public, les travaux qui conduisent à leur création, à leur aménagement ou à leur modification ne peuvent être exécutés qu'après délivrance des autorisations prévues par la réglementation et après avis de la structure nationale en charge de la Protection civile.



## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR**

### **Article 110**

Le présent chapitre fixe les dispositions destinées à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur.

Il est applicable à tous les immeubles de grande hauteur à construire, aux transformations et aménagements à effectuer dans les immeubles existants et aux changements de destination des locaux dans ces immeubles.

### **Section 1 : Classification des immeubles de grande hauteur**

#### **Article 111**

Constitue un immeuble de grande hauteur, dans le cadre du présent décret, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de vingt-huit (28) mètres, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable par les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

Fait partie intégrante de l'immeuble, l'ensemble des éléments porteurs et des sous-sols de l'immeuble. En font également partie, les corps de bâtiments contigus, quelle que soit leur hauteur, lorsqu'ils ne sont pas isolés de l'immeuble.

#### **Article 112**

Les parcs de stationnement situés sous un immeuble de grande hauteur ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble lorsqu'ils sont séparés des autres locaux de l'immeuble par des parois coupe-feu de degré quatre (04) heures et qu'ils ne comportent au maximum qu'une communication intérieure directe ou indirecte avec ces locaux.

Ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble, les volumes situés en partie basse de l'immeuble qui répondent à des conditions d'indépendance et de mesures de sécurité fixées par le décret mentionné à l'article 118 du présent décret.

#### **Article 113**

Les immeubles de grande hauteur sont répartis dans les classes suivantes :

GHA : immeubles à usage d'habitation ;

GHO : immeubles à usage d'hôtel ;

GHR : immeubles à usage d'enseignement ;

GHS : immeubles à usage de dépôt d'archives ;

GHTC : immeubles à usage de tour de contrôle ;

GHU : immeubles à usage sanitaire ;

GHW : immeubles à usage de bureaux ;

GHZ : immeubles à usage principal d'habitation dont la hauteur du plancher bas est supérieure à vingt-huit (28) mètres et comportant des locaux autres que ceux à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions d'indépendance fixées par le décret prévu à l'article 118 du présent décret ;

ITGH : immeuble de très grande hauteur. Constitue un immeuble de très grande hauteur tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 50 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable par les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **Article 114**

La construction d'un immeuble de grande hauteur n'est permise qu'à des emplacements situés à une distance maximale d'un centre principal des services publics de secours et de lutte contre l'incendie fixée par la réglementation.

Une dérogation à cette distance peut être accordée dans les conditions fixées par la réglementation.

#### **Article 115**

Dans les immeubles de grande hauteur, les parois des compartiments, y compris les dispositifs tels que sas ou portes permettant l'accès aux escaliers, aux ascenseurs et monte-charge et entre compartiments, doivent être coupe-feu de degré deux (02) heures en cas de fonction porteuse. Les surfaces indiquées des compartiments doivent être mesurées hors œuvre, à l'exception des balcons dépassant le plan général des façades.

#### **Article 116**

Les propriétaires ou exploitants d'immeubles de grande hauteur sont tenus de maintenir et d'entretenir les installations en conformité avec les textes en vigueur. Ils font procéder, par une personne ou un organisme habilité, aux vérifications imposées par le règlement de sécurité avant et pendant l'occupation des locaux.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'organiser un service de sécurité unique pour l'ensemble des locaux de l'immeuble de grande hauteur et de faire procéder, dans les cas prévus par les dispositions du règlement de sécurité, à des exercices périodiques d'évacuation.

### **Article 117**

Les propriétaires, les locataires et les occupants des immeubles de grande hauteur ne peuvent apporter aux lieux loués aucune modification en méconnaissance des dispositions du règlement de sécurité. Ils doivent, en outre, s'assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l'immeuble n'excède pas les limites fixées par le règlement de sécurité.

### **Article 118**

Un décret portant règlement de sécurité fixe pour les diverses classes d'immeubles de grande hauteur, les mesures d'application des principes énoncés par le présent chapitre, communes à ces diverses classes ou à certaines d'entre elles et les dispositions propres à chacune d'elles. Il fixe en outre les mesures qui doivent être prises par le constructeur pendant la réalisation des travaux pour limiter les risques d'incendie et faciliter l'intervention des services de protection civile.

Le règlement de sécurité détermine les dispositions qui, compte tenu de leur nature et de leur importance, sont applicables respectivement, soit aux seuls immeubles à construire, soit aux immeubles faisant l'objet de projets déposés en vue de la délivrance d'un permis de construire, soit aux immeubles en cours de construction, soit aux immeubles déjà construits.

## **Section 2 : Règles particulières à la procédure de délivrance du permis de construire ou de démolir**

### **Article 119**

Le permis de construire pour les immeubles de grande hauteur, est délivré après avis de la commission nationale de permis de construire. Il ne peut être délivré que si les travaux projetés sont conformes aux règles d'accessibilité et de sécurité applicables aux immeubles de grande hauteur.

En raison des caractéristiques particulières de certains immeubles, le permis de construire peut être assorti de prescriptions spéciales ou exceptionnelles qui renforcent ou atténuent l'application de ces dispositions.

## **Section 3 : Règles relatives à la sécurité**

### **Article 120**

Les immeubles de grande hauteur ne peuvent contenir, sauf exceptions prévues par le règlement de sécurité, des établissements classés dans la nomenclature relative aux



installations classées pour la protection de l'environnement, lorsque le classement est fondé sur le risque de dangers d'incendie ou d'explosion.

### **Article 121**

Il est interdit d'entreposer dans les immeubles de grande hauteur ou d'y manipuler des substances ou préparations classées explosives, comburantes ou extrêmement inflammables.

### **Article 122**

Ne sont admis dans les immeubles de grande hauteur que des modes d'occupation ou d'utilisation n'impliquant pas la présence, dans chaque compartiment, d'un nombre de personnes correspondant à une occupation moyenne de plus d'une (01) personne par dix (10) mètres carrés de surface de plancher.

### **Article 123**

Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, la construction des immeubles de grande hauteur doit permettre de respecter les principes de sécurité ci-après :

1. pour permettre de vaincre le feu avant qu'il n'ait atteint une extension dangereuse :
  - l'immeuble doit être divisé en compartiments dont les parois ne doivent pas permettre le passage du feu de l'un à l'autre en moins de deux (02) heures ;
  - les matériaux combustibles se trouvant dans chaque compartiment sont limités dans les conditions fixées par le règlement de sécurité ;
  - les matériaux susceptibles de propager rapidement le feu sont interdits.
2. l'évacuation des occupants est assurée au moyen de deux (02) escaliers au moins par compartiment. Cependant, pour les immeubles de la classe GHW, le règlement de sécurité précise les conditions auxquelles il pourra être dérogé à cette règle.  
L'accès des ascenseurs est interdit dans les compartiments atteints ou menacés par l'incendie. Il reste possible au niveau d'accès des secours dans les conditions définies par le règlement de sécurité ;
3. l'immeuble doit comporter :
  - une (01) ou plusieurs sources autonomes d'électricité destinées à remédier, le cas échéant, aux défaillances de celle utilisée en service normal ;
  - un système d'alarme efficace ainsi que des moyens de lutte à la disposition des services publics de secours et de lutte contre l'incendie et, s'il y a lieu, à la disposition des occupants ;



4. en cas de sinistre dans une partie de l'immeuble, les ascenseurs et monte-charge doivent continuer à fonctionner pour le service des étages et compartiments non atteints ou menacés par le feu ;
5. des dispositions appropriées doivent empêcher le passage des fumées du compartiment sinistré aux autres parties de l'immeuble ;
6. les communications d'un compartiment à un autre ou avec les escaliers doivent être assurées par des dispositifs étanches aux fumées en position de fermeture et permettant l'élimination rapide des fumées introduites ;
7. pour éviter la propagation d'un incendie extérieur à un immeuble de grande hauteur, celui-ci doit être isolé par un volume de protection répondant aux conditions fixées par le règlement de sécurité.

#### **Article 124**

Les maîtres d'ouvrage et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations et équipements sont établis en conformité avec les dispositions réglementaires et en particulier, que le comportement au feu des matériaux et éléments de construction répond aux conditions fixées par le règlement de sécurité. La même obligation s'impose aux constructeurs et installateurs dans le cadre des garanties dont ils sont tenus envers le maître d'ouvrage.

Le contrôle éventuellement exercé par l'administration ne dégage pas les personnes visées au présent article des responsabilités qui leur incombent personnellement.

#### **Article 125**

Au cours de la construction ou des travaux d'aménagement, des visites de vérification peuvent être faites sur place par la structure nationale en charge de la Protection civile. À l'occasion de cette visite de vérification, des modifications de détail que l'autorité concernée tient pour nécessaires peuvent être prescrites.

Un fichier national de contrôle des immeubles de grande hauteur est établi et tenu à jour par le ministre chargé de la Construction.

#### **Article 126**

Les immeubles de grande hauteur doivent faire l'objet de visites périodiques de contrôle et de visites inopinées effectuées par la structure nationale en charge de la Protection civile. Ces visites ont pour but notamment de :



- vérifier si les prescriptions du présent chapitre sont observées et, notamment, si tous les appareils de secours contre l'incendie ainsi que les appareils d'éclairage de sécurité fonctionnent normalement ;
- vérifier l'application des dispositions permettant l'évacuation des personnes en situation de handicap ;
- s'assurer que les vérifications prévues à l'article 116 du présent décret ont été effectuées ;
- suggérer les améliorations ou modifications qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions et à l'aménagement desdits immeubles dans le cadre de la présente réglementation ;
- étudier dans chaque cas d'espèce, les mesures d'adaptation qu'il y a lieu d'apporter éventuellement aux établissements existants.

Les propriétaires ou leurs maîtres d'œuvre sont tenus d'assister aux visites dont ils ont été avisés.

À l'issue de chaque visite, il est dressé un procès-verbal qui constate notamment la bonne exécution des prescriptions formulées à l'occasion d'une visite antérieure et mentionne éventuellement les mesures proposées. Ce procès-verbal est notifié au maître d'ouvrage. Les propriétaires ou exploitants prennent les mesures correctives des non-conformités aux règles de sécurité et de lutte contre l'incendie qui auraient été relevées dans le délai fixé par la structure nationale en charge de la Protection civile.

### **Article 127**

Il doit être tenu, par le propriétaire ou l'exploitant, un registre de sécurité sur lequel sont portés les renseignements indispensables au contrôle de la sécurité, en particulier :

- les diverses consignes établies en cas d'incendie ;
- l'état nominatif et hiérarchique des personnes appartenant au service de sécurité de l'immeuble ;
- l'état et les plans de situation des moyens mis à la disposition de ce service ;
- les dates des exercices de sécurité ;
- les dates des diverses vérifications et contrôles ainsi que les observations ou rapports auxquels ils ont donné lieu.

Le registre de sécurité est présenté lors des contrôles administratifs.



## **CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX UNITÉS INDUSTRIELLES**

### **Article 128**

Les unités industrielles sont des établissements qui réalisent des activités de production, de transformation ou de traitement de matières premières ou de produits finis.

### **Article 129**

Les unités industrielles sont classées en trois (03) catégories en fonction de leur niveau de risque pour l'environnement et la santé publique :

- Catégorie A : unités à haut risque ;
- Catégorie B : unités à risque moyen ;
- Catégorie C : unités à faible risque.

### **Article 130**

Les unités industrielles doivent être installées dans des zones prévues à cet effet par les plans d'urbanisme et respecter les normes de sécurité et d'environnement en vigueur.

### **Article 131**

Les unités industrielles doivent obtenir, si elle est prescrite, une autorisation d'exploitation délivrée par l'autorité compétente avant de commencer leur activité.

### **Article 132**

Les unités industrielles sont soumises à des contrôles et à une surveillance régulière de la part des autorités compétentes pour s'assurer du respect des normes de sécurité et d'environnement.

### **Article 133**

Les exploitants des unités industrielles sont responsables des dommages causés à l'environnement et à la santé publique du fait de leur activité.

## **CHAPITRE VII : SANCTIONS**

### **Article 134**

Les manquements des maîtres d'ouvrage, des propriétaires, des exploitants ainsi que de tous professionnels visés par le présent décret à ses dispositions sont punis d'amendes fixées par arrêtés conjoints des ministres compétents ainsi que de toutes autres sanctions administratives prévues par les textes en vigueur.



## CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

### Article 135

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

### Article 136

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 Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et de la Législation et le Ministre de l'Économie et des Finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret.

### Article 137

Le présent décret, qui prend effet pour compter de la date de sa signature, abroge toutes les 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,



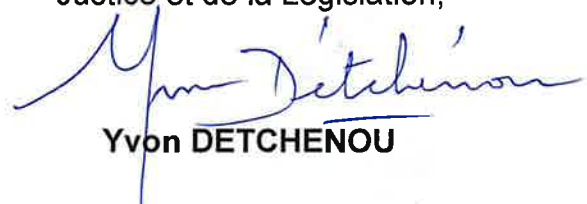
José TONATO

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



Alassane SEIDOU

Le Garde des Sceaux, Ministre de la  
Justice et de la Législation,



Yvon DETCHENOU

Le Ministre de la Décentralisation  
et de la Gouvernance locale,



**Dossou Raphaël AKOTEGNON**

**AMPLIATIONS : PR 6 – AN 4 – CC 2 – CS 2 – HAAC 2 – HCJ 2 – MCVT 2 – MEF 2 – MJL 2 – MISP 2 – MDGL 2 – AUTRES  
MINISTÈRES 16 – SGG 4 – JORB 1.**