

LOI N° 2025 – 05 DU 03 AVRIL 2025

portant loi - cadre sur la construction et l'habitation.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du 11 mars 2025 ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

LIVRE PREMIER
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE PREMIER
DEFINITIONS - OBJET - CHAMP D'APPLICATION

CHAPITRE PREMIER
DEFINITIONS

Article 1^{er} : Au sens de la présente loi, les termes ci-après se définissent comme suit :

- adaptation : ensemble des actions et stratégies mises en place pour réduire les effets négatifs des changements climatiques et tirer parti d'éventuelles opportunités. Il s'agit d'ajuster les systèmes humains et naturels pour limiter les impacts des nouvelles conditions climatiques ;

- aménageur : promoteur immobilier dont l'activité se limite à la production et à la vente de terrains à bâtir équipés ;

- atténuation : action visant à réduire la cause principale du changement climatique, à savoir les émissions de gaz à effet de serre, afin de limiter son ampleur et ses effets. Cela implique des politiques et technologies visant à diminuer l'empreinte carbone des activités humaines ;

- bail : contrat par lequel l'une des parties (appelée bailleur) s'engage, moyennant un prix (le loyer) que l'autre partie (appelée preneur) s'oblige à payer, à procurer à celle-ci, pendant un certain temps, la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière. Il est également appelé contrat de location ;

- bail à construction : contrat par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. L'obligation de construire mise à la charge

du preneur constitue une obligation de résultat ;

- bail à réhabilitation : contrat par lequel, un organisme ou une société s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations, en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel ou de service pendant la durée du bail ;

- bâtiment : construction réalisée par intervention humaine dans le but de créer à l'intérieur de celle-ci des conditions permettant de s'abriter ou d'exercer des activités bien déterminées ;

- changement climatique : modifications durables des conditions climatiques à l'échelle mondiale ou régionale, résultant principalement des activités humaines, notamment les émissions de gaz à effet de serre (CO₂, CH₄, N₂O). Il se manifeste par une hausse des températures, des phénomènes météorologiques extrêmes (sécheresses, inondations, tempêtes), la montée du niveau des océans et la perte de biodiversité ;

- construction : assemblage de différents éléments d'un édifice à partir de l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés ;

- constructeur : tout architecte, entrepreneur, ingénieur, technicien, bureau d'étude, bureau de contrôle technique ou autre personne intervenant dans la conception, la réalisation ou le contrôle de l'ouvrage et lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ou de service ainsi que toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission identique à celle prévue par un contrat d'entreprise ;

- contrôleur technique : personne physique ou morale agréée qui a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages ainsi que pendant leur exploitation ;

- édifice : tout ce qui est érigé avec beaucoup d'art et de grandeur et élevé en hauteur avec des matériaux solides ;

- ouvrage : objet produit par le travail d'un ouvrier, d'un artisan et pouvant constituer tout ou partie d'une construction ;

- habitation : immeuble, maison où l'on demeure ;

- habitation à loyer modéré : habitations conçues, dans le cadre plus large des logements sociaux, pour répondre aux besoins des travailleurs à faible revenu et des familles en difficulté, leur offrant ainsi la possibilité de résider dans des conditions décentes et à un coût abordable ;

- louage d'ouvrage : contrat liant un donneur d'ordre (maître d'ouvrage) à un locateur d'ouvrage (entreprise du bâtiment). Par ce contrat, le locateur d'ouvrage s'engage à réaliser un ouvrage déterminé, en totalité ou en partie ;

- maison individuelle : immeuble à usage d'habitation ou immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage ;

- maître de l'ouvrage : personne pour laquelle est réalisé un ouvrage ou entité porteuse d'un besoin, définissant l'objectif d'un projet, son calendrier et le budget consacré ; le résultat attendu du projet est la réalisation d'un produit, appelé ouvrage ;

- promoteur immobilier : personne physique ou morale qui, de façon individuelle, prend l'initiative de réalisations immobilières et assure la responsabilité de la coordination des opérations intervenant pour l'étude, le financement, l'exécution, le contrôle et la gestion ;

- réception provisoire : acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve ;

- rétractation : droit d'un consommateur d'annuler un contrat de vente, accordé pour une durée limitée. Il peut être contractuel ou légal ;

- société civile immobilière : société qui construit des infrastructures immobilières pour louer ou faire des transactions ;

- société civile patrimoniale : société qui intervient non seulement dans le domaine de la société civile immobilière mais aussi dans les transactions financières ;

- vente en l'état futur d'achèvement : contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes ;

- vente à terme : contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement et l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison.

CHAPITRE 2

OBJET - CHAMP D'APPLICATION

Article 2 : La présente loi fixe les principes applicables en matière de construction et d'habitation en République du Bénin. Ces principes et les règles qui en découlent sont applicables :

- aux bâtiments utilisés ou destinés à être utilisés pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses ;
- aux matériaux, installations et équipements des bâtiments visés, y compris les ascenseurs et autres appareils élévateurs ;
- aux constructeurs. 

TITRE II CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS

CHAPITRE PREMIER REGLES GENERALES

SECTION I DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS BATIMENTS

Article 3 : La construction de bâtiments et de leurs annexes, même ne comportant pas de fondations, est subordonnée à l'obtention d'un permis de construire.

Le permis de construire précise les règles et obligations à observer en matière d'adaptation et ou d'atténuation des effets du changement climatique, en vue de garantir la résilience et la durabilité des bâtiments.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que les changements de destination sont, selon leur nature ou leur localisation, soumis à l'obtention préalable du permis de construire.

Le permis de construire est délivré si les constructions soumises à autorisation respectent les règles en vigueur en matière d'urbanisme, de construction, de santé et de sécurité.

Le recours à un architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes qui participent individuellement ou en équipe, à la conception.

Des textes réglementaires fixent les modalités de délivrance du permis de construire et des autorisations préalables qui lui sont rattachées, les cas de dérogation au principe du recours obligatoire à un architecte, ainsi que les cas d'exemptions et de dérogations.

SECTION 2 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX BATIMENTS D'HABITATION

Article 4 : Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation et aux établissements recevant du public, les règles de sécurité, les mesures d'hygiène et de salubrité ainsi que leurs modalités d'application sont fixées par des textes réglementaires.

Ces règles générales sont applicables sur toute l'étendue du territoire et se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes prises au niveau de toute collectivité publique ou territoriale.

Article 5 : Nul ne peut élever, sans autorisation, une habitation, ni creuser un puits, à moins de cent mètres d'un cimetière qui a été construit ou réaménagé après la date d'entrée en vigueur de la présente loi. 

Les bâtiments implantés dans un rayon de cent mètres autour d'un cimetière existant avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi ne peuvent être ni restaurés, ni faire l'objet d'une extension sans autorisation.

SECTION 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERSONNES HANDICAPÉES OU A MOBILITE REDUITE

Article 6 : S'appliquent de plein droit, toutes dispositions légales relatives à la protection et à la promotion des droits des personnes handicapées.

Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail sont tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés par les textes en vigueur. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

Article 7 : Le permis de construire est délivré, pour les établissements recevant du public, si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article 6 de la présente loi et après avis conforme de l'autorité chargée de la protection civile.

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou à la modification d'un établissement recevant du public sont exécutés après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie la conformité des constructions projetées avec les dispositions de l'article 6 de la présente loi.

L'ouverture ou l'exploitation d'un établissement recevant du public est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité administrative chargée de la protection civile, après le contrôle du respect des dispositions de l'article 6 de la présente loi.

Des textes réglementaires fixent les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux prévus aux dispositions de l'article 3 de la présente loi et soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant de la prise en compte des règles relatives à l'accessibilité conformément à l'article 6 de la présente loi.

Cette attestation est établie par un contrôleur technique agréé ou par une personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétence et d'indépendance précisés par les textes réglementaires visés au 4^e alinéa du présent article. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. 

Article 8 : Des dérogations exceptionnelles peuvent être accordées aux établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant, après démonstration de l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement, d'autre part.

Ces dérogations relatives à l'accessibilité sont accordées après avis de l'autorité administrative chargée de la protection civile et de la sécurité, et s'accompagnent de mesures de substitution pour les établissements recevant du public et remplissant une mission de service public. L'avis est conforme et la demande de dérogation fait l'objet d'une décision explicite quand elle concerne un établissement recevant du public répondant à des conditions particulières de fréquentation définies par les textes en vigueur.

SECTION 4

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, ENERGETIQUE ET ACOUSTIQUE

Article 9 : La performance énergétique et environnementale des constructions est assurée d'une part par le respect de normes énergétiques et environnementales prévues par les textes et d'autre part, par la mise en œuvre de procédures administratives compatibles avec le souci d'un développement durable.

Ces normes concourent notamment à la réduction des gaz à effet de serre, à la réduction de la consommation d'énergie, de la consommation d'eau, de la production de déchets et de l'émission de bruit.

SECTION 5

RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS D'OUVRAGE

Article 10 : Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui en compromettent la solidité et la stabilité. Cette responsabilité s'étend à toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a fait construire.

Article 11 : Le mandataire, dont la mission est assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage, encourt une responsabilité contractuelle de la même nature que celle des constructeurs en cas de manquement au devoir de conseil ou à l'obligation d'informer, de renseigner ou de contrôler.

La présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. *JRS*

Article 12 : Un élément d'équipement est considéré comme faisant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés au 2^e alinéa de l'article 11 de la présente loi lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale d'un an à compter de la réception provisoire de l'ouvrage. Cette durée peut atteindre trois ans pour des équipements particuliers dont la liste est précisée par des textes réglementaires.

Article 13 : Le constructeur d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations visées aux articles 10, 11 et 12 de la présente loi, à la charge de celui qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré.

Les dispositions de l'alinéa 1^{er} du présent article s'appliquent également à :

- celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

- celui qui a présenté l'ouvrage comme étant son œuvre en y faisant figurer son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

Article 14 : Toute clause d'un contrat qui a pour objet soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 10 et 11 de la présente loi, soit d'exclure les garanties prévues à l'article 12 de la présente loi ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 13 de la présente loi, est nulle et non avenue, sauf en cas de force majeure ou de faute d'un tiers dont la charge de la preuve incombe au constructeur.

Article 15 : La réception provisoire intervient à la demande de la partie la plus diligente soit à l'amiable, soit, à défaut, judiciairement. Elle est, en tout état de cause, établie contradictoirement.

L'entrepreneur est tenu à la garantie de parfait achèvement pendant un délai d'un an à compter de la réception provisoire de l'ouvrage. Cette garantie s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception provisoire, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception provisoire.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. JRS

Article 16 : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée, est déchargée des responsabilités et garanties décennales pesant sur elle en application de la présente loi, après dix ans à compter de la réception provisoire des travaux ou, en application de l'article 12, à l'expiration des délais de garantie de bon fonctionnement ou encore à l'expiration du délai de parfait achèvement visé à l'article 15 de la présente loi.

Article 17 : Les dispositions relatives à l'obtention préalable du permis de construire s'appliquent aux personnes qui construisent ou font construire des bâtiments ainsi qu'aux architectes, techniciens, entrepreneurs, tâcherons et artisans et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

Toutes les sociétés de construction de bâtiments, suivant contrat d'entreprise, sont soumises aux dispositions juridiques relatives aux qualifications et classifications des entreprises, entrepreneurs et artisans des bâtiments et des travaux publics.

Article 18 : Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage en état de service ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré.

Les dispositions de l'alinéa premier du présent article s'appliquent également au fabricant, à celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger et à celui qui l'a présenté comme étant son œuvre en y faisant figurer son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

Article 19 : Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment au sens de la présente loi, souscrit à une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 10 et 11 de la présente loi, et résultant de son fait. Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente.

SECTION 6 CONTROLE TECHNIQUE

Article 20 : Le contrôle technique sur la faisabilité, la conception, l'exécution, la maintenance et l'état des ouvrages et fournitures dans le domaine de l'énergie, de l'immobilier et du génie civil, est effectué par des personnes physiques ou morales agréées pour l'exercice de cette activité.

Le contrôleur technique est une tierce partie indépendante des architectes, des techniciens et des entrepreneurs. Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage et donne son avis à ce dernier, aux assureurs et intervenants, sur les problèmes d'ordre technique. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de

l'ouvrage et la sécurité des personnes.

L'activité de contrôle technique est incompatible avec l'exercice de toute activité de conception, de maître d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage délégué, d'exécution ou d'expertise judiciaire ou d'évaluation immobilière.

Le contrôle technique est obligatoire pour les constructions qui, en raison de leur nature ou de leur importance, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes, pour les établissements recevant du public et pour tous bâtiments comportant plus de trois étages.

Les services compétents de l'Etat veillent régulièrement au suivi du respect des normes de sécurité et d'hygiène pour les établissements recevant du public.

SECTION 7 ASSURANCE DES TRAVAUX DE BATIMENT

SOUS-SECTION 1 ASSURANCE RESPONSABILITE OBLIGATOIRE

Article 21 : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 10 à 15 de la présente loi, à propos de travaux de bâtiment, souscrit à une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, la personne physique ou morale présente les preuves de la souscription d'un contrat d'assurance la couvrant pour les responsabilités encourues.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article comporte une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

SOUS-SECTION 2 ASSURANCE OBLIGATOIRE TOUS RISQUES - ASSURANCES DECENNALES - ASSURANCES DOMMAGES

Article 22 : Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, souscrit avant l'ouverture du chantier pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, à une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 10 de la présente loi.

Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

- avant la réception et après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de ses obligations ;

- après la réception et après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations notamment celles concernant la levée des réserves formulées à l'issue de la réception.

L'assurance tous risques chantier valable pendant la phase de chantier et pendant les opérations de maintenance, garantit, en cours de travaux, les dommages matériels occasionnés accidentellement à l'ouvrage en construction et les biens se trouvant sur le chantier appartenant au maître de l'ouvrage ou qui lui sont confiés. Cette assurance garantit aussi, dans un délai de douze mois après réception provisoire, les dommages accidentels affectant tout ou partie de l'ouvrage consécutifs à une négligence, maladresse ou faute imputable aux intervenants assurés durant leurs visites de maintenance.

Article 23 : Dans le cadre de la construction de maisons individuelles ou de bâtiments recevant du public, les obligations en matière d'assurance incombent au promoteur immobilier.

SECTION 8

DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX ASSURANCES DE BATIMENT

Article 24 : Les obligations d'assurance prévues aux articles 22 et 23 de la présente loi, s'appliquent :

- 1) aux bâtiments recevant du public à l'achèvement de leurs travaux, avant leur première mise en service ;
- 2) aux bâtiments construits nécessitant des reprises en sous-œuvre ou des travaux de soutènement d'ouvrage voisins, sur une hauteur supérieure à cinq mètres.
- 3) aux opérations de construction et aux ouvrages soumis à l'obligation de contrôle technique.

Article 25 : Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles 22 et 23 de la présente loi sont en mesure de justifier le respect de cette obligation notamment en se conformant aux formalités fixées à cet effet par arrêté conjoint du ministre chargé des assurances et du ministre chargé de la construction.

Article 26 : Toute personne assujettie à l'obligation de s'assurer, qui sollicite la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance dont les statuts n'interdisent pas la prise en charge du risque en cause, en raison de sa nature, et se voit opposer un refus, peut saisir le ministère en charge des assurances. 

L'entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir un risque dont la prime a été fixée par l'autorité compétente encourt les sanctions prévues au code des assurances à cet effet.

Article 27 : Les victimes des dommages relatifs aux travaux de bâtiment et aux constructeurs d'ouvrage peuvent agir directement contre l'assureur du responsable desdits dommages si ce dernier est en règlement judiciaire ou en liquidation de biens.

CHAPITRE 2 REGLES SPECIALES

SECTION I CONSTRUCTION EN BORDURE DE VOIES

Article 28 : Toute construction élevée en bordure d'une voie publique respecte les règles relatives à l'alignement.

L'obligation prévue au premier alinéa du présent article s'applique également aux riverains des chemins de fer.

Article 29 : Tout bâtiment en bordure d'une voie publique est construit droit, de la base au sommet. A défaut, une autorisation spéciale est requise.

L'autorisation spéciale est également requise lorsque la construction d'immeubles surplombant la voie publique est admise par le règlement d'urbanisme de la zone. Le cas échéant, le débordement toléré sur l'alignement est limité à quatre-vingt-dix centimètres et situé à une hauteur de plus de trois cent cinquante centimètres par rapport au niveau du trottoir adjacent.

Tout ouvrage réalisé en violation des prescriptions du présent article est démoli, sauf régularisation éventuelle.

SECTION 2 SONDAGES ET TRAVAUX SOUTERRAINS

Article 30 : Le sondage, l'ouvrage souterrain et le travail de fouille dont la profondeur dépasse dix mètres en dessous de la surface du sol sont assimilés à des opérations de construction et d'exécution d'un ouvrage. Leur exécution est soumise à une déclaration préalable auprès de la commune concernée.

Article 31 : Les agents habilités du ministère en charge des mines et de la géologie ou du ministère en charge de l'hydraulique, munis d'un ordre de mission dûment établi, ont accès, quelle que soit la profondeur, à tous sondages, ouvrages souterrains ou travaux de fouilles soit pendant, soit après leur exécution.

Lesdits agents peuvent se faire remettre tous échantillons et se faire

communiquer tous documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, chimique ou minier.

L'autorité territorialement compétente est informée des conclusions des recherches.

Sauf autorisation de l'auteur des travaux, les documents ou renseignements recueillis en application du présent article, ne peuvent être rendus publics ou communiqués à des tiers par l'administration avant l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la date à laquelle ils ont été obtenus.

Article 32 : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, des mosaïques, des éléments de canalisation antique, des vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, le découvreur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate, avant le déplacement desdits objets, au représentant de l'Etat au niveau de la circonscription administrative concernée. Celui-ci avise le ministre chargé du patrimoine historique ou son représentant.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

SECTION 3

SERVITUDES DE MITOYENNETE, DE VUE ET DE REGARD SUR LE VOISINAGE

Article 33 : Les conditions d'érection des constructions sur des murs mitoyens, les règles de distance entre des constructions voisines et de hauteur des ouvertures sont définies par les règlements selon les spécificités des zones concernées.

SECTION 4

NUISANCES DUES A CERTAINES ACTIVITES

Article 34 : Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. 

Le respect des dispositions des articles 33 et 34 de la présente loi ne dispensent pas du respect des règles d'urbanisme applicables aux zones d'implantation des constructions concernées.

TITRE III SECURITE ET PROTECTION DES IMMEUBLES

CHAPITRE PREMIER PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Article 35 : Le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Des règles particulières de sécurité concernant notamment les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur, sont fixées par voie réglementaire.

Des textes réglementaires fixent les règles de sécurité relative aux installations comportant des risques d'incendie, d'électrocution ou d'explosion, ainsi que les conditions d'utilisation des matériaux de construction en fonction de leur pouvoir calorifique et de leur comportement au feu.

Article 36 : Des mesures complémentaires de prévention et de sécurité contre l'incendie peuvent être prescrites par voie réglementaire aux propriétaires, aux constructeurs et aux exploitants de bâtiments et établissements reconnus comme étant particulièrement sensibles en termes de sécurité.

CHAPITRE 2 SECURITE DE CERTAINS EQUIPEMENTS D'IMMEUBLES PAR DESTINATION

SECTION UNIQUE SECURITE DES ASCENSEURS

Article 37 : Les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Ils font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en bon état de fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes.

Cette obligation incombe au propriétaire de l'ascenseur. Celui-ci confie ou délègue l'entretien de l'ascenseur à un prestataire de services dans le cadre d'un contrat écrit. Toutefois, s'il dispose des capacités techniques nécessaires, il peut y pourvoir par ses propres moyens. 

Article 38 : Les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.

Le contrôle technique des ascenseurs est fait par un professionnel ayant la qualification et les compétences requises dans ce domaine. Les activités de contrôle sont couvertes par une assurance responsabilité professionnelle.

L'assureur ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire qui lui a fait appel, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien.

Lorsque la personne assurant le contrôle technique des ascenseurs est une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même partiellement, par une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien.

Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble peut obtenir, à ses frais, du propriétaire de l'ascenseur, communication du rapport du contrôle technique ou de ses conclusions.

Article 39 : Des textes réglementaires :

- définissent les mesures de sécurité à respecter par le propriétaire, les utilisateurs et les entreprises chargées de l'entretien de l'ascenseur ;

- établissent la liste des dispositifs de sécurité à installer ou les mesures équivalentes, en fonction notamment des risques liés à l'installation de l'ascenseur, à son mode d'utilisation et à son environnement ;

- déterminent les délais impartis aux propriétaires et aux entreprises concernées pour répondre aux exigences de sécurité et ceux impartis aux propriétaires pour installer ces dispositifs ;

- fixent les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'installer des dispositifs de sécurité, afin de tenir compte de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique ;

- fixent les dispositions minimales à prendre pour assurer l'entretien des ascenseurs ainsi que les modalités de sa mise en œuvre. Ils précisent la nature et le contenu des clauses devant figurer dans les contrats d'entretien, ainsi que les obligations des parties au début et au terme du contrat. Ils fixent également les conditions dans lesquelles le propriétaire de l'ascenseur peut pourvoir par ses propres moyens à l'obligation d'entretien ;

- fixent le contenu du contrôle technique, notamment la liste des dispositifs et mesures de sécurité sur lesquels il porte, sa périodicité et les modalités d'information auxquelles il donne lieu. Lesdits textes fixent les critères de qualification ou de compétence auxquels la personne en charge du contrôle technique doit satisfaire. JDS

Article 40 : Tout ascenseur installé est pourvu de portes de cabine.

Les cabines d'ascenseurs non pourvues de grille de sécurité extensible sont munies de porte de cabine ou d'un dispositif de protection susceptible d'assurer un niveau de protection équivalent à celui résultant de la mise en place des portes.

Ces dispositifs sont agréés par les ministres chargés de la construction et de la protection civile.

Tout propriétaire, locataire désigné par lui ou occupant de l'immeuble peut saisir le président du tribunal compétent ou le juge délégué par lui statuant en matière de référé, afin qu'il ordonne la mise en conformité des ascenseurs avec les dispositions prévues au premier alinéa du présent article.

Les modifications apportées préservent l'accessibilité de la cabine à une personne circulant en fauteuil roulant.

Des textes réglementaires prescrivent les conditions dans lesquelles, en cas de difficultés techniques graves pour le maintien de l'accessibilité aux handicapés, l'autorité administrative, peut accorder une dérogation aux exigences de sécurité et d'accessibilité ou accorder un délai supplémentaire pour y satisfaire.

LIVRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTEURS

TITRE PREMIER REGIME APPLICABLE AUX SOCIETES DE CONSTRUCTION

Article 41 : Les sociétés de construction prennent les formes de société civile ou de coopérative sous réserve d'autres formes prévues par la loi.

Les modalités de création et de fonctionnement des sociétés de construction sont fixées par voie réglementaire.

Article 42 : Sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion.

Article 43 : Les sociétés civiles immobilières et les sociétés civiles patrimoniales dont l'objet est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions sont régies par les dispositions du livre III, titre IX, chapitre II, section II, chapitre III et chapitre IV du code civil applicable en République du Bénin et par les dispositions du livre II, titre premier de la présente loi.

Les immeubles construits par les sociétés visées à l'alinéa premier du présent article ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, à peine de nullité de l'attribution. 

Article 44 : Les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel confient les opérations constitutives de promotion immobilières à un promoteur immobilier.

Article 45 : Les sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi relative à la copropriété des immeubles bâtis, même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice.

En attendant la mise en place d'une organisation spécifique de gestion, la gestion et l'entretien des immeubles sont assurés par lesdites sociétés.

Article 46 : Des personnes physiques peuvent se constituer en coopérative d'habitat ou de construction afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

Les coopératives d'habitat et de construction, constituées conformément aux dispositions législatives en vigueur, ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux membres, sont des organisations à capital et à personnel variables.

L'objet des coopératives comprend, en outre, la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

Chaque coopérative d'habitat ou de construction limite son objet à l'édification d'immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches.

Une coopérative d'habitat et de construction ne peut confier à un tiers la réalisation de son programme de construction qu'en vertu d'un contrat de promotion immobilière.

TITRE II PROMOTION IMMOBILIERE

CHAPITRE PREMIER LE CONTRAT ET L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE

Article 47 : Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite promoteur immobilier s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrat d'entreprise, à la

réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou une partie des opérations juridiques, administratives ou financières concourant au même objet.

Le promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage.

Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même une partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un entrepreneur.

Article 48 : L'activité de promotion immobilière couvre principalement les opérations suivantes :

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

- l'acquisition de terrains de grandes étendues en vue de la réalisation de programme de lotissement viabilisé dont les parcelles sont destinées à la location ou à la vente ;

- la commercialisation de parcelles équipées en voirie et réseaux divers destinées à la construction.

Article 49 : L'activité d'aménageur couvre principalement les opérations suivantes :

- l'organisation et l'équipement de l'espace permettant la réalisation d'un projet urbain ;

- la commercialisation de parcelles équipées en voirie et réseaux divers destinées à la construction.

Article 50 : Le contrat de promotion immobilière emporte pouvoir pour le promoteur de conclure des contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes que nécessite la réalisation du programme.

Toutefois, le promoteur n'engage pas le maître de l'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de dispositions qu'il passe, sauf en vertu d'un mandat écrit spécial contenu dans le contrat ou d'un acte postérieur.

Le maître de l'ouvrage exécute les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention.

Article 51 : Si avant l'achèvement du programme, le maître de l'ouvrage cède les droits qu'il a sur celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, activement et

RS

passivement, dans l'ensemble du contrat. Le cédant est garant de l'exécution des obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat cédé.

Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

Le promoteur ne peut se substituer à un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord de celui-ci.

Le contrat de promotion immobilière n'est opposable aux tiers que s'il est annoncé dans le dossier de demande d'agrément du programme.

Article 52 : La mission du promoteur s'achève à la livraison de l'ouvrage si les comptes de construction ont été définitivement arrêtés entre le maître de l'ouvrage et le promoteur, le tout sans préjudice des actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l'ouvrage contre le promoteur.

Article 53 : Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

CHAPITRE 2

EXERCICE DE LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER

Article 54 : L'exercice de la profession de promoteur immobilier est subordonné à l'obtention préalable d'un agrément délivré selon des modalités fixées par voie réglementaire.

CHAPITRE 3

CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE POUR LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION OU A USAGE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION

Article 55 : Tout contrat par lequel une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, en une qualité autre que celle de vendeur, est soumis aux dispositions des articles 48 à 54 de la présente loi, ainsi qu'à celles du présent chapitre.

Les dispositions de l'alinéa premier du présent article ne s'appliquent pas au maître de l'ouvrage qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou à une société autre que celles prévues aux chapitres 2 et 3 du titre premier du livre II de la présente loi faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d'habitation.

Article 56 : Les sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles, les sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions indivises et les coopératives d'habitat et de construction qui, lors de l'achat d'une fraction de terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel

18

conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût, ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur.

Dans le cas prévu à l'alinéa 1^{er} du présent article, les obligations contractées par la société à l'égard du vendeur sont garanties par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion ou, s'il y a lieu, par son représentant légal ou statutaire assumant les obligations du promoteur.

Les sociétés de construction qui, lors de l'achat d'une fraction de terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût, ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur.

Dans le cas prévu au 3^e alinéa du présent article, les obligations contractées par la société à l'égard du vendeur sont garanties par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion ou, s'il y a lieu, par son représentant légal ou statutaire assumant les obligations du promoteur.

Article 57 : Le contrat de promotion immobilière est constaté, avant le commencement de son exécution, par un écrit comportant les énonciations qui suivent :

- a) la situation et la contenance du terrain sur lequel sera édifié le bâtiment ;
- b) la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;
- c) les devis descriptifs et les conditions d'exécution techniques des travaux ;

d) le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ; si un poste pour imprévu est inclus dans le prix et si le contrat ne subordonne pas l'utilisation des sommes correspondantes à un accord préalable du maître de l'ouvrage, le promoteur en fin d'opération, restitue à ce dernier la totalité des sommes qui ont été appelées et dont il ne peut pas justifier avoir eu besoin pour accomplir sa mission ;

e) les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;

f) la rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours ;

g) le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;

h) la garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission ;

i) lorsqu'il s'agit de terrains du domaine privé de l'Etat, les modalités de cession des terrains aux acquéreurs après la délivrance d'un certificat de conformité attestant le respect par le promoteur des engagements pris en matière de construction, d'aménagement et d'équipement.



Par dérogation aux dispositions de l'alinéa 1^{er} du présent article, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser.

L'inobservance des dispositions des alinéas 1^{er} et 2^e du présent article entraîne la nullité du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et jusqu'à l'achèvement des travaux. Elle entraîne également l'inopposabilité au maître de l'ouvrage des contrats passés par le promoteur.

Article 58 : Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat ne produisent effet qu'un mois après mise en demeure restée infructueuse.

Un délai supplémentaire peut être demandé pendant le délai d'un mois prévu à l'alinéa 1^{er} du présent article.

Article 59 : Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger, ni même accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

Article 60 : Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au point h) de l'article 57 de la présente loi quand ils agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière ou par un acte écrit en tenant lieu.

TITRE III

CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

CHAPITRE PREMIER

OBLIGATION DE CONTRAT ET D'INSTALLATION D'INFRASTRUCTURES PASSIVES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 61 : Toute personne chargée de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat.

L'obligation prévue à l'alinéa 1^{er} du présent article incombe également : 

a) à toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;

b) à toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble, pour son compte, au moyen des procédés visés au point a) du présent alinéa.

Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 10 de la présente loi.

Article 62 : Toute construction d'immeuble d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation comporte, dans les conditions définies par des règlements, des dispositifs de réservation pour l'installation d'infrastructures passives de communications électroniques.

CHAPITRE II

CONTENU MINIMAL DU CONTRAT ET SES SPECIFICITES

Article 63 : Le contrat visé à l'article 61 de la présente loi comporte les énonciations suivantes :

a) la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;

b) l'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application de la présente loi, notamment de son livre premier ;

c) la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, le raccordement aux divers réseaux, s'il y a lieu, et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;

d) le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :

- le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison ;

- le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ;

e) les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;

f) l'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité lors de la réception ou par tout autre professionnel de la

construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;

g) l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;

h) la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;

i) la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage ou le constructeur.

Article 64 : Dans le contrat visé à l'article 63 de la présente loi sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

a) d'admettre, comme valant autorisation administrative, un permis de construire assorti de réserves techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;

b) de décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;

c) de subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restantes dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;

d) d'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

Article 65 : Dans le cas prévu à l'article 61 de la présente loi, le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

Article 66 : Le maître de l'ouvrage peut, par lettre dans les huit jours qui suivent la remise des clefs consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

La disposition prévue au premier alinéa du présent article ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

Article 67 : Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article 63 de la présente loi.

qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis, et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison.

En cas de défaillance du constructeur, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat.

Article 68 : Au cas où le contrat défini à l'article 61 de la présente loi prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation de l'indice des prix des différents corps d'état du bâtiment publié par voie officielle et mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment.

TITRE IV BAIL A CONSTRUCTION - BAIL A REHABILITATION

CHAPITRE PREMIER BAIL A CONSTRUCTION

Article 69 : Le bail à construction est consenti par les personnes qui ont le droit de disposer et d'aliéner, sous les mêmes conditions et dans les mêmes formes que celles de l'aliénation.

Le bail à construction est consenti pour une période ne pouvant excéder quarante ans. Cette période ne peut être prorogée par tacite reconduction.

Article 70 : Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.

Article 71 : Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué. Il peut en outre être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'est engagé à édifier.

Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

Article 72 : Le preneur est tenu des charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain.

Le preneur maintient les constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature. Il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit

ou de force majeure ou, s'agissant des bâtiments existant au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur audit bail. Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés.

Sauf stipulation contraire du bail, il peut démolir, en vue de les reconstruire, les bâtiments existants.

Article 73 : Les servitudes passives, les privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et notamment les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques mentionnés à l'alinéa 1^{er} du présent article et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Si, pendant la durée du bail, les constructions sont détruites par cas fortuit ou cas de force majeure, la résiliation peut, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision de la juridiction compétente, qui statue également sur les indemnités qui pourraient être dues.

Article 74 : Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est affecté d'un coefficient révisable par périodes triennales comptées à partir de l'achèvement des travaux. Toutefois, la première révision a lieu au plus tard dès l'expiration des six premières années du bail.

La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles. Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.

Les contestations relatives à l'application des dispositions des 2^e et 3^e alinéas du présent article sont portées devant le tribunal compétent, statuant à bref délai.

En cas de perte de bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

CHAPITRE 2

BAIL A REHABILITATION

Article 75 : Est soumis aux dispositions du présent chapitre, le contrat par lequel, soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont

l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité locale, soit un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le ministre chargé de l'habitat s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel ou de service pendant la durée du bail.

Le contrat de bail à réhabilitation indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le bail à réhabilitation est consenti par celui ou ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes que celles de l'aliénation. Il est conclu conformément à la réglementation en vigueur.

Article 76 : Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué. Il peut en outre être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le droit réel immobilier du preneur est cessible nonobstant toute convention contraire. La cession ne peut être consentie qu'à l'un des organismes compétents, avec l'accord du bailleur. Le droit ne peut être cédé que s'il porte sur la totalité de l'immeuble loué. Le cédant demeure garant de l'exécution du bail par le cessionnaire.

Article 77 : Six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants, un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation.

Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer l'immeuble libre de location et d'occupation au bailleur.

TITRE V

VENTES D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE ET DELAI DE RETRACTATION

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIVERSES FORMES DE VENTE D'IMMEUBLES ET AUX DELAIS DE RETROCESSION PAR LES ACQUEREURS

Article 78 : La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier et à céder un immeuble dans un délai et dans des conditions déterminées par le contrat. 

La vente d'immeuble à construire peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

Article 79 : Dans le cas d'une vente à terme, le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.

Article 80 : Dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement, les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur en paye le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Article 81 : La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Si la vente est assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

Article 82 : Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.

Il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Article 83 : Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs, tâcherons, artisans et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat d'entreprise sont eux-mêmes tenus. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y a pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages et à assumer la garantie prévue à l'article 15 de la présente loi.

Article 84 : L'action résultant des vices rédhibitoires est intentée par l'acquéreur dans un délai fixé par des textes réglementaires, suivant leur nature et l'usage du lieu où la vente a été faite.

Dans le cas prévu par l'article 82 de la présente loi, l'action est introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents.

Article 85 : Dans le cas de la vente d'un immeuble à construire conclue à terme, le privilège du vendeur ou celui du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la

constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble.

Article 86 : Lorsque l'un quelconque des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement, la vente, après achèvement, d'un local compris dans cet immeuble, est assujettie aux dispositions applicables audit local.

Toutefois, l'action éventuellement née en application desdites dispositions ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur original.

Article 87 : Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction est conforme, à peine de nullité, aux dispositions des articles 57 à 60 de la présente loi.

Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, conclut un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa 1^{er} du présent article, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les dispositions du présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré tel que défini au livre III de la présente loi, agissant comme prestataire de service.

Le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par un organisme d'habitations à loyer modéré, par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré, ou par une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public, peut, par dérogation aux dispositions de l'article 51 :

- stipuler que le transfert de propriété résulte de la constatation du paiement intégral du prix ;

- prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant qu'après achèvement de la construction.

Article 88 : Le contrat est conclu par acte authentique et précise :

a) la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendue ;

b) son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;

c) le délai de livraison ;

d) la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Toutefois, lorsque la vente concerne une partie d'immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications propres à cette partie. Les autres précisions prévues à 

l'alinéa 1^{er} du présent article figurent alors, soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence. Il mentionne également si le prix est ou non révisable et, le cas échéant, les modalités de sa révision.

Il comporte en outre en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Article 89 : Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

Article 90 : La vente prévue à l'article 78 de la présente loi peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat comporte les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur.

Article 91 : Toute clause contraire aux dispositions des articles 78, 82, 87 et 88 de la présente loi est réputée non écrite.

Article 92 : Des textes réglementaires fixent en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre, notamment les conditions dans lesquelles les personnes obligées à garantie peuvent être tenues de se prémunir contre les conséquences pécuniaires qui peuvent résulter de cette garantie.

Article 93 : Tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles neufs d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété

immobilière devient définitif au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

Lorsque le contrat définitif est précédé d'un contrat préliminaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'au contrat préliminaire.

L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au 1^{er} alinéa du présent article court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

LIVRE III HABITATIONS A LOYER MODERE

TITRE UNIQUE PROGRAMME D'HABITATIONS A LOYER MODERE

CHAPITRE PREMIER PROGRAMME DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS A LOYER MODERE

Article 94 : L'Etat élabore et met en œuvre un programme de construction d'habitations à loyer modéré.

Sont fixées par des textes réglementaires, les règles relatives :

- aux différents organismes d'habitations à loyer modéré ;
- aux dispositions financières particulières aux organismes d'habitations à loyer modéré ;
- aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires ;
- au contrôle, au redressement des organismes et à la garantie de l'accession sociale à la propriété ;
- aux dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Article 95 : Les organismes d'habitations à loyer modéré bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini comme étant la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés.

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent.

Des textes réglementaires précisent, notamment :

- les conditions et taux d'exonération pour chaque catégorie, de même que les plafonds ;
- les modalités de fusion, de scission ou de cession.

Article 96 : Les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte construits, acquis et améliorés avec une aide de l'Etat et faisant l'objet d'une convention sont soumis, après l'expiration de la convention, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, et y compris en cas de cession non volontaire, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par des textes réglementaires.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant un tel transfert reproduit, à peine de nullité de plein droit, les dispositions du premier alinéa du présent article. L'action en nullité peut être intentée par toute personne intéressée ou par l'autorité administrative conformément aux textes en vigueur.

Les dispositions des alinéas 1^{er} et 2^e du présent article ne s'appliquent pas lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci prévoit que le propriétaire d'un terrain devient propriétaire des constructions. Elles ne s'appliquent pas non plus aux logements vendus par les sociétés d'économie mixte, aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété et devenus propriété d'un associé, personne physique, et aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement.

L'Etat crée un fichier immobilier et l'actualise chaque année. Tout acte transférant la propriété ou la jouissance des logements ou constatant ledit transfert est publié au fichier immobilier.

Article 97 : Les bailleurs de logements conventionnés possédant plus de dix logements, informent les locataires de la nature temporaire de la convention qui les lie à l'Etat, de sa date d'échéance ainsi que des conséquences financières pour le locataire à l'issue de la durée de validité de la convention. Ils informent les locataires, les maires des communes concernées et le préfet de département, de leur intention de ne pas renouveler la convention conformément au délai de préavis fixé par la convention.

Article 98 : Les attributions des locaux commerciaux en pied des immeubles construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré se font en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent.

Les propositions d'attribution sont préalablement soumises à l'avis consultatif du maire de la commune concernée.

Article 99 : Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leurs stratégies pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes nationaux et locaux de l'habitat.

Le plan stratégique de patrimoine comprend notamment une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine desdits organismes.

CHAPITRE 2

GARANTIE DES OPERATIONS D'ACCESSION A LA PROPRIETE

Article 100 : La société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques d'opérations immobilières a pour objet de garantir les organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques financiers encourus par eux dans les opérations de promotion immobilière et les opérations de vente d'immeubles à construire, à améliorer ou achevés, exception faite des opérations de vente et des opérations immobilières réalisées par les sociétés civiles immobilières comportant des logements ayant déjà fait l'objet d'une occupation.

Un organisme d'habitations à loyer modéré, directement ou indirectement, ne peut procéder aux acquisitions immobilières, contracter un emprunt ou réaliser les travaux afférents à une opération mentionnée au premier alinéa du présent article s'il ne bénéficie de la garantie de la société. La garantie accordée à l'organisme d'habitations à loyer modéré consiste en l'engagement de la société de verser à ce dernier, à partir d'un certain seuil, une fraction de la perte sur fonds propres constatée au titre des opérations mentionnées au premier alinéa. Cette fraction est fixée par la convention de garantie et ne peut être ni inférieure à 50 %, ni supérieure à 80 %. Le seuil de versement ainsi que les autres conditions d'engagement de la société sont fixés par la convention de garantie suivant des modalités précisées par des textes réglementaires.

Article 101 : La société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré est une société anonyme soumise aux dispositions du livre II de l'acte uniforme de l'OHADA relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, sous réserve des dispositions suivantes :

- ses statuts sont approuvés par décret ;
- les seuls actionnaires de la société sont l'union et les fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- son conseil d'administration, auquel assiste un commissaire du gouvernement

désigné par le ministre chargé du logement, est composé de représentants de ses actionnaires et est présidé par l'un de ces représentants ;

- la société a notamment pour ressources les dotations en capital ou autres concours versés par ses actionnaires et les cotisations versées par les organismes qui réalisent les opérations.

Elle a accès à l'ensemble des documents comptables et financiers et aux rapports des commissaires aux comptes des organismes d'habitations à loyer modéré qui réalisent les opérations.

LIVRE IV CONTROLE – SANCTIONS - DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

TITRE PREMIER CONTROLE ET SANCTIONS

CHAPITRE PREMIER CONTROLE

Article 102 : Les agents assermentés du service communal du logement sont nommés par le maire. Leur nombre est fixé par des textes réglementaires.

Ils prêtent serment devant le tribunal de première instance du ressort.

Ils sont astreints au secret professionnel.

Ils sont habilités à visiter les locaux à usage d'habitation situés sur le territoire relevant du service communal de logement.

Ils doivent être munis d'un ordre de mission personnel ainsi que d'une carte professionnelle revêtue de leur photographie.

La visite des locaux ne peut avoir lieu que de huit heures à dix-neuf heures ; l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter sur présentation de l'ordre de mission, la visite s'effectue en sa présence.

En cas de carence ou d'opposition de la part de l'occupant ou du gardien du local, l'agent assermenté du service communal du logement dresse un procès-verbal qu'il adresse à sa hiérarchie qui avise de la nécessité de saisir l'autorité judiciaire compétente aux fins d'une ouverture forcée.

CHAPITRE 2 SANCTIONS

Article 103 : Est temporairement ou définitivement exclu de toute prestation à l'Etat, aux collectivités territoriales ainsi qu'aux établissements publics et autres organismes relevant de ces collectivités, tout architecte, technicien, entrepreneur, tâcheron, artisan ou toute personne responsable de l'exécution de constructions ayant donné lieu, postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, à une

condamnation pour non-respect des règles applicables en matière d'urbanisme et de construction.

L'exclusion temporaire ou définitive est prononcée par le ministre chargé des finances, après avis de la commission nationale du permis de construire créée par voie réglementaire.

Article 104 : Les agents assermentés du service communal du logement constatent les conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent. Ils sont habilités à recevoir toute déclaration et à se faire présenter par les propriétaires, locataires ou autres occupants des lieux, toute pièce ou document établissant ces conditions.

Sans pouvoir opposer le secret professionnel, les administrations publiques compétentes et leurs agents sont tenus de communiquer aux agents du service communal du logement, tous renseignements nécessaires à l'accomplissement de leur mission de recherche et de contrôle.

Article 105 : Les infractions relatives au permis de construire sont sanctionnées conformément aux dispositions de la loi n° 2024 -27 du 28 juin 2024 sur l'urbanisme en République du Bénin.

Article 106 : Quiconque contrevient aux obligations d'assurance prévues par la présente loi est puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de dix millions (10.000.000) à vingt-cinq millions (25.000.000) de francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Dans tous les cas, les dommages causés aux tiers sont punis et réparés conformément à la réglementation en vigueur.

Article 107 : Quiconque fait volontairement obstacle, en violation des prescriptions des alinéas 1^{er} et 2^e de l'article 104 de la présente loi, à la mission des agents d'un service communal du logement, est passible d'une amende civile d'un montant de cinq cent mille (500 000) francs CFA.

TITRE II DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

CHAPITRE PREMIER DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 108 : Les constructions édifiées sans autorisation avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont soumises à une procédure de régularisation dont les modalités et

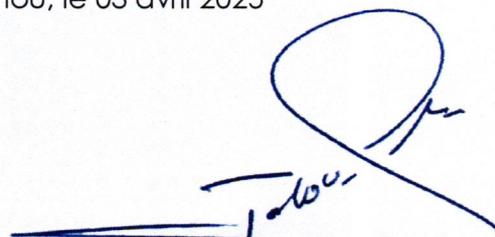
les délais sont fixés par voie réglementaire.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS FINALES

Article 109 : La présente loi, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, sera exécutée comme Loi de l'Etat.

Fait à Cotonou, le 03 avril 2025

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



Patrice TALON

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



Yvon DÉTCHÉNOU

Le Ministre du Cadre de Vie et des Transports,
chargé du Développement durable,



José TONATO

AMPLIATIONS : PR : 6 ; AN : 4 ; CC : 2 ; CS : 2 ; C.COM : 2 ; CES : 2 ; HAAC : 2 ; HCJ : 2 ; MCVT : 2 ; MJL : 2 ; AUTRES MINISTÈRES : 19 ;
SGG : 4 ; JORB : 1.