



Délivrance du permis de construire

Question / réponse publié le 09/06/2016, vu 1546 fois, Auteur : [Ulrich Jynot KINYIDO](#)

Le permis de construire est un acte par lequel, une autorité publique compétente donne l'autorisation à un projet de construction au regard de données techniques, des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme. Il consacre donc le respect des règles d'urbanisme, d'hygiène, de sécurité incendie et des risques de panique. Au BENIN, quiconque (personne physique ou morale de droit public ou privé) désirant entreprendre une construction peu importe la destination de celle-ci, et peu importe qu'il y ait fondation ou pas obtient au préalable un permis de construire. La délivrance du permis de construire est fondée sur le respect des dispositions du décret n°2014-205 du 13 mars 2014

DE LA DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

~~Le permis de construire est un acte par lequel, une autorité publique compétente donne l'autorisation à un projet de construction au regard de données techniques, des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme.

~~Il consacre donc le respect des règles d'urbanisme, d'hygiène, de sécurité incendie et des risques de panique.

Au BENIN, quiconque (personne physique ou morale de droit public ou privé) désirant entreprendre une construction peu importe la destination de celle-ci, et peu importe qu'il y ait fondation ou pas obtient au préalable un permis de construire.

La délivrance du permis de construire est fondée sur le respect des dispositions du décret n°2014-205 du 13 mars 2014 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du BENIN.

~~Question : Quelles sont les démarches en vue de l'obtention du permis de construire ?

~~R : Pour obtenir un permis de construire, il faut en avoir faire une demande comportant une liste d'éléments déterminés. La loi précise les personnes habilitées pour adresser cette demande : il s'agit du propriétaire du terrain, de son mandataire dûment qualifié par acte notarié, ou dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique, de la personne qualifiée pour en bénéficier.

La demande de permis de construire est adressée en six (06) exemplaires adressés au maire de la commune concernée peu importe le projet de construction. ~~Séance tenante, une attestation de recevabilité est délivrée au pétitionnaire qui indique le numéro de dépôt et la date ferme avant laquelle une suite sera donnée au dossier, dans les délais d'instruction prévus réglementairement. L'attestation indique aussi les pièces manquantes, dans le cas où le dossier serait incomplet, et le demandeur reprend son dossier bien entendu.

~~Cela dit, la loi fait obligation de la constitution et du respect d'un nombre déterminé de pièces lors de la demande de permis de construire. L'art 16 du décret n°2014-205 du 13 mars 2014

énumère des pièces écrites et des pièces graphiques. Au nombre des pièces écrites nous distinguons : - un formulaire administratif précisant l'identité et la qualité du demandeur, la situation et la superficie du terrain, la destination de la construction ou des installations, son emprise au sol, la surface de plancher -

- un titre de propriété ou un acte notarié donnant mandat au demandeur – un certificat d'urbanisme délivré par les services compétents lorsque nécessaire – un devis descriptif indiquant les caractéristiques du projet, les matériaux prévus avec indication des matériaux locaux, leur mise en œuvre et l'aspect extérieur de la construction – un devis estimatif de la construction envisagée.

Le certificat d'urbanisme est un acte que doit obtenir, toute personne désireuse d'entreprendre ou de modifier une construction de quelque nature que ce soit. ~~Il est facultatif dit la loi pour les constructions situées dans les zones couvertes par un document d'urbanisme régulièrement approuvé. Il est donc délivré gratuitement par le maire lorsque le site d'implantation est couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé dans un délai de 15 jours, et 30 jours dans les autres cas.

Question : Doit-on passer par un architecte en vue de l'obtention du permis de construire ?

R : Le principe posé est contenu dans les dispositions de l'art 18 du décret 2014-205 du 13 mars 2014. En la matière : « la demande de permis de construire n'est instruite que si le projet de construction envisagé est élaboré et signé par un architecte... »

Néanmoins, ce principe souffre d'une tempérance notamment prévue dans les dispositions de l'art 19, pour les cas des personnes physiques voulant édifier ou modifier pour leur propre habitation une construction de faible importance de deux niveaux au plus et dont la surface hors œuvre de planchers est inférieure à 150 m².

De même les travaux concernant l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions ainsi que les reprises intérieures, dès lors que ces derniers ne modifient pas l'aspect extérieur des constructions existantes ne requièrent point une constitution du dossier de demande de permis de construction par un architecte comme la loi le dispose comme principe.

Question: Dans quel délai doit-on répondre à un pétitionnaire de demande de permis de construire ?

R : La loi dispose qu'à compter de la délivrance de l'attestation de recevabilité à lui délivrée initialement, la décision relative à la demande de permis de construire est notifiée à ce dernier dans un délai de 30 jours.

Exceptionnellement ce délai peut être prorogé à 45 jours ouvrables en fonction de la nature du projet. Dans ce cas, « le Maire est tenu d'en informer le pétitionnaire avant l'échéance des 30 jours »

Question: Doit-on penser que l'administration ou la mairie répond toujours ?

R : En effet, le pétitionnaire peut ne pas recevoir de réponse à sa demande dans le délai de 30 jours. Il se doit dans ce cas au regard des dispositions légales d'adresser une lettre de rappel au Maire. Celui-ci dispose d'un délai supplémentaire de 10 jours ouvrables à compter de la réception de ladite lettre pour notifier la décision prise concernant la demande de permis de construire. Passé ce délai, le permis de construire peut être considéré comme tacitement accordé.

Une seule obligation pèse sur le pétitionnaire bénéficiaire du permis de construire tacite : celle d'information du maire avant son démarrage des travaux.

En revanche la loi prévoit des cas où l'on ne saurait bénéficier de manière tacite du permis de construire.

Question: ~~Le permis de construire a-t-il une durée de validité ?

R: ~~selon le décret 2014-205 du 13 mars 2014 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en RB, « le permis de construire a une durée de validité de 4 ans au bout desquels les travaux de construction sont achevés. Ce délai est susceptible de prorogation pour une durée supplémentaire maximale d'un an. » En revanche une caducité sanctionne le permis de construire dans le cas de la non réalisation des travaux inscrit dans la durée d'un an à compter de la délivrance dudit permis de construire.

Lorsque les travaux sont interrompus pendant une durée supérieure à un an, le bénéficiaire en informe le maire et présente les précautions prises durant l'interruption en vue de garantir la sécurité des biens et des personnes au voisinage du chantier.

Question: ~~Quelle est la condition pour que la décision d'octroi de permis de construire devienne exécutoire ?

R: La décision d'octroi de permis de construire devient exécutoire à la condition d'une publicité par implantation à l'entrée du chantier par le pétitionnaire pendant toute la durée des travaux d'un panneau rectangulaire indiquant de manière lisible le nom du bénéficiaire, le projet et sa destination, le nom de l'architecte et le numéro du permis de construire.

N.B : Le non-respect de cette disposition expose le bénéficiaire à un arrêt des travaux de même qu'au paiement d'une amende FCFA 100.000.

Question: Quels sont les recours qui existent ou qui peuvent exister en cas de litige dans la délivrance du permis de construire ?

Les recours peuvent être exercés par deux catégories de personne. D'une part le maître d'ouvrage exprimant son désaccord avec la décision du maire, et d'autre part les tiers pour tout recours en annulation dès lors qu'ils peuvent justifier d'un intérêt. C'est la consécration du principe « pas d'intérêt pas d'action » en droit de procédure. A noter que le maître d'ouvrage dispose à la fois des recours administratifs et judiciaires.

Question: Quel est le régime des sanctions en cas de violation des dispositions de la présente loi ?

R: ~~Une mise en demeure est d'abord dressée au propriétaire de l'immeuble par le maire de la commune à laquelle s'ajoute un procès-verbal. Ce-dernier peut ordonner l'interruption des travaux, de même que la saisie des matériels sur le chantier.

La construction d'un bâtiment sans permis de construire est sanctionnée par l'arrêt des travaux et une amende variant de 1500f/m² à soit 2000f/m² ou 2500f/m² pour respectivement les bâtiments à usage

d'habitation, de bureaux ou de commerce ou industriels. De même les architectes, des ingénieurs ou entrepreneurs sont punis des mêmes amendes.

Des amendes sont prévues en cas de poursuite des travaux indépendamment de l'arrêt ordonné par le maire, et dans les cas de récidive. L'opposition à un droit de visite de contrôle est sanctionnée par une amende de 100.000 FCFA.

Question: Quid du permis démolir ?

R: ~~L'obtention préalable du permis de démolir est requis dans les cas où l'immeuble est situé dans les zones de protection du patrimoine architectural, lorsque l'immeuble est inscrit sur l'inventaire du patrimoine culturel ou lorsque sa démolition peut causer des nuisances au voisinage à l'ordre public et à la sécurité.

Les démolitions exécutées sur décision judiciaire devenue définitive sont exemptes de l'obtention du permis de démolition. De même les démolitions mineures effectuées sur des clôtures de moins de deux mètres dont l'intérêt architectural n'est pas reconnu n'ont point besoin d'un permis démolition. Les démolitions effectuées sur des bâtiments menaçant ruine ou insalubres lorsqu'ils ont été déclarés comme tels sont de la même manière exemptes d'une autorisation de démolition suivant le permis de démolition.