

# **PROMOTEUR IMMOBILIER**

## SOMMAIRE

1 - GENERALITES .....	3
2 - CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PROFESSION.....	3
3 - PROCEDURE D'AGREMENT .....	4
4 - OBLIGATIONS.....	5
5 - AUTRES DISPOSITIONS.....	6
6 - INFRACTIONS - SANCTIONS .....	6
7 - REGIME FISCAL.....	7

## 1 - GENERALITES

La profession de promoteur immobilier est régie au Bénin par le décret n° 99-442 du 17 septembre 1999, portant définition des conditions d'exercice de cette activité.

Ce décret définit le promoteur immobilier comme une personne physique ou morale qui, de façon habituelle, 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.

L'aménageur quant à lui est défini comme un promoteur immobilier dont l'activité se limite à la vente de terrains équipés.

Le domaine de la promotion immobilière couvre 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 programmes 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 (VRD) destinées à la construction.

## 2 - CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PROFESSION

L'exercice de l'activité de promoteur immobilier est subordonné à un agrément délivré par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, sur la base d'un dossier de demande d'agrément.

Le dossier d'agrément comprend les pièces suivantes :

### 1 – Pour les personnes physiques

- l'état civil, la profession, le domicile, le lieu de l'activité professionnelle ;
- la liste des techniciens ou consultants qualifiés en architecture, en urbanisme et en ingénierie régulièrement agréés ;
- l'attestation d'inscription au registre du commerce ;
- la patente ;
- un certificat de nationalité ;
- un casier judiciaire ;
- la garantie financière d'au moins 10 millions de francs CFA assurée par une institution financière de droit béninois.

### 2 – Pour les personnes morales

Le dossier d'agrément comprend toutes les pièces ci-dessus énumérées, ainsi que :

- les qualifications du ou des représentants légaux ;
- les statuts de la société ;
- les copies du journal d'annonces légales ;
- un extrait du registre de commerce datant de moins de trois mois.

## **3 - PROCEDURE D'AGREMENT**

Une fois le dossier d'agrément adressé au Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, il est soumis à l'examen d'un comité technique présidé par le Ministre ou son représentant, avec comme Reporteur le Directeur de l'Urbanisme ou son représentant.

Sur avis technique du comité, le Ministre prend un arrêté qui confère au demandeur le statut de promoteur immobilier agréé. Puis il est délivré au demandeur une attestation d'agrément.

## 4 - OBLIGATIONS

a) Dans l'exercice de ses fonctions, tout promoteur immobilier doit disposer :

- d'une attestation d'agrément ;
- d'un certificat de conformité ;
- d'un siège social ;
- d'un certificat d'approbation.

En outre, il est tenu de faire figurer sur tous les documents à usage professionnel et au lieu de réception de la clientèle ses références administratives. Il doit également souscrire une assurance pour la couverture de l'établissement contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui découle de ses activités.

b) Tout promoteur détenteur d'une attestation d'agrément désirant réaliser un programme immobilier doit au préalable obtenir l'approbation du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Le dossier de demande d'approbation du programme est constitué des éléments suivants :

- un dossier technique composé de documents graphiques et de documents écrits ;
- une garantie financière (garantie d'achèvement des travaux) délivrée par une institution financière dûment agréée par l'Etat ;
- une garantie technique assurée par un personnel qualifié dans tous les domaines de la promotion immobilière, et par la garantie décennale dommage-ouvrage accordée par une institution d'assurance.

Sur avis technique du comité précédemment mentionné, le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat prend un arrêté d'approbation du programme immobilier. Il délivre ensuite au promoteur un certificat d'approbation de ce programme.

Si dans un délai de deux ans le programme immobilier n'a pas connu d'application, il doit alors faire l'objet d'une actualisation et d'une nouvelle approbation.

## 5 - AUTRES DISPOSITIONS

A la demande du promoteur, la réception des immeubles réalisés est prononcée par le comité technique susvisé.

La mise en exploitation des immeubles réalisés est conditionnée par l'obtention préalable d'un certificat de conformité par le Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat sur avis du comité technique.

## 6 - INFRACTIONS - SANCTIONS

Sont notamment qualifiés d'infractions au décret n° 99-442 du 17 septembre 1999 :

- la réalisation d'un programme immobilier non approuvé : cette infraction est sanctionnée par l'arrêt des travaux et par des poursuites judiciaires ;
- le non respect de la formalité d'inscription des références administratives sur les documents à usage professionnel et au lieu de réception de la clientèle : il est sanctionné par la suspension de l'agrément octroyé, et l'annulation de l'agrément si, deux mois après la suspension, la formalité n'est toujours pas remplie ;
- la poursuite des travaux au mépris de l'arrêt ordonné par le Ministre de l'Environnement, de l'Habitat et de l'Urbanisme : elle est sanctionnée par l'annulation pure et simple de l'agrément octroyé ;
- la mise en exploitation des immeubles sans certificat de conformité : elle est sanctionnée de la même manière que la réalisation d'un programme immobilier non approuvé ;
- l'exercice illégal de la profession de promoteur immobilier : la même sanction que celle prévue ci-dessus est applicable ;

Il convient de souligner qu'il ne s'agit pas d'une liste exhaustive des infractions en matière de promotion immobilière.

Lorsqu'à l'occasion d'un contrôle des infractions sont constatées, le Ministre en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat saisit la juridiction compétente de la localité afin de voir ordonner soit la mise en conformité des lieux avec les règles d'urbanisme en vigueur ou le contenu du programme immobilier, soit la démolition des immeubles.

## **7 - REGIME FISCAL**

Aux termes du décret n° 99-442 portant définition des conditions d'exercice de la profession de promoteur immobilier en République du Bénin, les conditions d'accès à des exemptions et à des exonérations fiscales sont déterminées sur la base des possibilités offertes par le Code des Investissements.

Un arrêté interministériel du Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat et du Ministre des Finances et de l'Economie, définit les exonérations et exemptions fiscales à accorder.