

REPUBLIQUE DU BENIN

.....

SYNERGIE PAYSANNE (SYNPA)

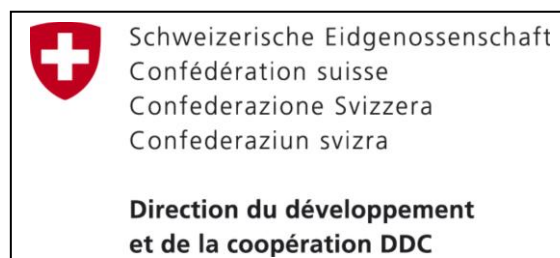
.....



SYNDICAT NATIONAL DES PAYSANS DU BENIN

**DOCUMENT SIMPLIFIÉ DU VOLET FONCIER RURAL DU CODE FONCIER ET
DOMANIAL EN RÉPUBLIQUE DU BÉNIN**

Version après promulgation
de la loi 2017-15 du 10 août 2017



Sommaire

<i>Titre</i>	<i>Pages</i>
1. Introduction	3
1.1. Historique de la réforme foncière	3
1.2. Présentation des principales articulations du CFD	6
1.3. Principes généraux de gestion du foncier rural	8
1.4. Structuration du document de vulgarisation	8
2. Principales thématiques relatives au foncier rural dans le CFD	10
2.1. Les modes d'accès aux terres rurales	10
2.1.1. Accès à la terre par l'acquisition de la propriété	10
2.1.2. Accès à la terre au moyen des droits délégués	12
2.2. La sécurisation des terres et des transactions foncières en milieu rural	19
2.2.1. La confirmation des droits fonciers	19
2.2.2. La formalisation des droits d'usage	26
2.2.3. Le règlement des conflits fonciers	26
2.3. Aménagement et gestion des terres rurales	31
2.3.1. La mise en valeur des terres en milieu rural	31
2.3.2. La gestion des zones de pâturage	32
2.3.3. Les règles relatives au partage des biens d'une succession	33
2.3.4. La gestion des terres indivises	33
2.4. Rôle des instances créées par le CFD en matière de gestion du foncier et du domaine	34
2.4.1. Au niveau national	34
2.4.2. Au niveau local	39
2.5. Les infractions et sanctions	43
3. Conclusion	45

1. Introduction

1.1. Historique de la réforme foncière

La réforme foncière dont l'aboutissement est le vote et la promulgation de la loi 2013-01 du 14 août 2013 a été mise en chantier depuis les années 90. Quatre grandes périodes ont marqué cette réforme.

- **La période de 1993 à 2007**

L'élément de déclivité de cette période fut d'abord le constat de la dégradation effrénée des ressources naturelles et de l'insécurité foncière prononcée en zones rurales consécutives à l'inexistence d'une législation foncière rurale adaptée aux réalités socioculturelles du Bénin. Cette situation est due entre autres :

- ✓ au dualisme juridique, c'est-à-dire la coexistence du droit moderne avec le droit coutumier ;
- ✓ au caractère oral des transactions foncières ;
- ✓ à la remise en cause des accords fonciers ;
- ✓ à la multiplicité des institutions impliquées dans la gestion du foncier ;
- ✓ au morcellement anarchique des terres agricoles ;
- ✓ à la thésaurisation des terres agricoles ;
- ✓ etc.

Ce constat a ensuite conduit à la conception et la mise en œuvre de 1993 à 1999 du Projet de Gestion des Ressources Naturelles (PGRN) relayé par le Programme de Gestion des Terroirs et Ressources Naturelles (PGTRN) de 2000 à 2005 avec comme objectifs (i) d'assurer une sécurité foncière plus accrue aux producteurs ruraux en vue de la valorisation du capital terre par des investissements agricoles et (ii) de collecter, au moyen des Plans Fonciers Ruraux (PFR) pilotes, des informations foncières nécessaires à l'élaboration d'une législation foncière rurale adaptée aux réalités socioculturelles du Bénin. Enfin, sur la base de ces informations, il y a eu l'élaboration, le vote et la promulgation de la loi 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin.

Cette loi, en plus de créer le cadre légal pour l'élaboration des PFR au Bénin, a apporté un changement notable dans l'environnement législatif relatif au foncier rural notamment. Il s'agit de la reconnaissance légale des droits fonciers établis ou acquis selon la coutume ou les pratiques et normes locales (*Art. 111, loi 2007-03*).

- **La période de 2007 à 2013**

Si le vote et la promulgation de la loi 2007-03 portant régime foncier rural en République du Bénin, qui était une des conditionnalités pour la mise en œuvre du premier Programme du Bénin pour le Millennium Challenge Account (MCA-Bénin), a comblé le vide que constituait l'absence d'une législation foncière rurale adaptée aux réalités socioculturelles du Bénin, cela n'a cependant pas aidé à réduire la panoplie de textes législatifs qui existaient ni à atténuer le constat de la multiplicité des acteurs intervenant dans la gestion du foncier. La période de 2007 à 2013 a été consacrée à la correction de ces dysfonctionnements à travers une réforme globale approfondie du régime foncier béninois sanctionnée par quatre importants documents à savoir (i) la lettre de cadrage de la réforme foncière au Bénin, (ii) le livre blanc de politique foncière et domaniale, (iii) la déclaration de politique foncière et domaniale et (iv) la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domaniale en République du Bénin.

Initiée par le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Erosion Côtière (MUHRFLEC) avec la participation des acteurs du secteur foncier, **la Lettre de Cadrage de la Réforme Foncière au Bénin** fut adoptée au cours du Forum National sur la Réforme Foncière et approuvée par décret n° **2009-693 du 31 décembre 2009**. Elle a servi à orienter la réforme et à coordonner toutes les actions à entreprendre pour sa réussite.

Le Livre Blanc de Politique Foncière et Domaniale, quant à lui, est parti de l'état des lieux de la problématique foncière et domaniale au Bénin pour déboucher sur la définition du fondement, de la vision, des objectifs, des principes directeurs, des orientations ainsi que des axes stratégiques de la politique foncière et domaniale au Bénin.

Fondée sur les stratégies nationales de développement, la politique foncière et domaniale a pour vision globale : « *Le Bénin, à l'horizon 2050, est caractérisé par un égal droit d'accès au foncier sécurisé, un système fonctionnel et un marché dynamique, générateur d'investissements accrus et de richesse* ».

Son objectif général est d'assurer un accès équitable et sécurisé au foncier et à la propriété foncière, la sécurisation des investissements, la gestion efficace des conflits fonciers, une meilleure gestion du patrimoine foncier de l'Etat et des Collectivités Territoriales, afin de contribuer à la réduction de la pauvreté, à la consolidation de la paix sociale et à la réalisation d'un développement intégré et durable.

La Politique Foncière et Domaniale du Bénin repose sur les principes de gestion foncière que sont entre autres: la bonne gouvernance, la décentralisation et la prise en compte de l'environnement.

Elle définit quatre orientations déclinées en axes stratégiques à savoir : (i) la sécurisation de l'accès au foncier, (ii) la mise en place d'un cadre institutionnel de gestion foncière et domaniale efficace, (iii) le développement d'un système national de gestion de l'information foncière performant et (iv) une facilitation de l'accès au foncier à tous et une bonne régulation foncière.

Découlant de la lettre de cadrage et du livre blanc, **la déclaration de politique nationale foncière et domaniale** approuvée par le décret **2010-329 du 19 juillet 2010**, comporte les obligations et engagements des différents acteurs intervenant dans le foncier au Bénin.

Le vote et la promulgation de la loi 2013-01 du 14 août 2013 ont marqué la fin de cette deuxième période comme couronnement de la réforme foncière et domaniale béninoise.

- **La période allant de la loi 2013-01 du 14 août 2013 au 09 août 2017**

Depuis la promulgation le 14 août 2013 de la loi 2013-01, une nouvelle ère pleine de défis est ouverte ; celle de l'opérationnalisation de la loi. Elle est consacrée à toutes les activités visant à une appropriation effective de la loi par tous les acteurs afin d'en promouvoir l'application.

Dans ce chapitre, nous pouvons citer l'élaboration et l'adoption de la plupart des décrets d'application de la loi (quatorze au total), l'élaboration du Plan d'Action de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), l'annotation de la loi, le code foncier et domaniale en questions/réponses aux fins de sa vulgarisation, etc.

Mais ces efforts n'ont pas réussi à simplifier ce code riche de 543 articles qui régit l'ensemble des terres rurales, périurbaines et urbaines (**art.4 du CFD**).

En effet, les dispositions qui encadrent d'une part, l'accès aux terres rurales et coutumières et leur gestion de même que leur sécurisation, et d'autre part les prérogatives dévolues aux acteurs locaux, sont denses et rédigées dans un style élitiste. En conséquence, elles sont difficilement accessibles à leurs principales cibles que sont les paysans analphabètes à plus de 70%.

C'est pourquoi, la Synergie Paysanne a mis en 2015, sur le financement de la Coopération Suisse, à la disposition des paysans qui ont la terre comme premier outil de production un document de vulgarisation intitulé « *Document simplifié du volet foncier rural du code foncier et domanial* ». Ce document comporte cent (100) questions/réponses faciles pour mieux comprendre les dispositions du code foncier et domanial relatives au foncier rural.

Mais malheureusement, les nombreuses critiques dont continue de faire l'objet la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin de la part des différents acteurs ont amené le Gouvernement de la rupture (2016-2021) à entreprendre le processus de sa relecture qui a débouché sur le vote et la promulgation d'une nouvelle loi : la loi 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

- **La période post promulgation de la loi 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.**

Il faut faire observer d'entrée de jeu que le code foncier et domanial du Bénin est désormais constitué de deux lois à savoir la loi 2013-01 du 14 août 2013 et la loi 2017-15 du 10 août 2017.

La loi 2017-15 du 10 août 2017 a, outre les modifications et compléments apportés à la loi 2013-01 du 14 août 2013, supprimé deux articles de ladite loi, il s'agit des articles 16 et 501 qui disposent respectivement :

« Tout transfert de droit de propriété d'un immeuble en zone urbaine, périurbaine ou rurale est subordonné, sous peine de nullité absolue du contrat, à la confirmation des droits dudit immeuble. » et « L'abus caractérisé du droit d'ester en justice est puni d'un emprisonnement de six (06) mois à deux (02) ans. »

Les autres principaux amendements introduits dans le code foncier et domanial par la loi 2017-15 du 10 août 2017 concernent les aspects ci-après :

- retour au titre foncier (TF) comme seul titre de propriété en République du Bénin en lieu et place du certificat de propriété foncière (CPF) (*Art. 4 nouveau, loi 2017-15*);
- élargissement de la liste des documents de présomption de propriété foncière par : le certificat d'inscription, le certificat administratif et le certificat foncier rural (*Art. 4 nouveau, loi 2017-15*);
- intégration de l'ANCB au sein du Conseil consultatif foncier (*Art. 425 nouveau, loi 2017-15*);
- affirmation de la prérogative du maire en matière de délivrance des attestations de détention coutumière (*Art. 352 nouveau, loi 2017-15*);

- affirmation du principe de délégation de compétence de l'ANDF en matière d'établissement des plans fonciers ruraux (*Art. 196 nouveau, loi 2017-15*) ;
- affirmation de la compétence du Fonds de dédommagement foncier en matière d'indemnisation de préjudices découlant de la mise en œuvre des dispositions du code foncier et domanial (*Art. 539 nouveau, loi 2017-15*) ;
- institution des Sections urbaines de gestion foncière (SUGF) en milieu urbain et péri urbain (*Art. 428 nouveau, loi 2017-15*) ;
- institution d'une redevance de viabilisation et d'aménagement urbains sur le foncier urbain bâti ou non. (*Art. 539-1, loi 2017-15*) ;
- création d'un nouveau titre (*Titre V-Bis, arts. 346-1 à 346-11, loi 2017-15*) consacré à la propriété foncière dans la zone de sécurité frontalière.

Ces différentes modifications nécessitent une relecture de tous les documents de vulgarisation du code foncier et domanial conçus sur la base de la loi 2013-01 du 14 août 2013 dont le « *Document simplifié du volet foncier rural du code foncier et domanial* » produit par la Synergie Paysanne en 2015 ; d'où la présente mission consacrée à l'actualisation dudit document.

1.2. Présentation des principales articulations du code foncier et domanial

Le code foncier et domanial compte au total 543 articles répartis en dix (10) titres.

Sa structuration est résumée dans le tableau qui suit :

Titres	Intitulés	Nombre d'articles	Contenu
I	Des dispositions générales	7 (1 ^{er} à 7)	Objet- Champ d'application- Principes généraux et définitions
II	De la propriété	105 (8 à 111)	Modes d'accès à la propriété- La prescription acquisitive- Droits réels immobiliers- La copropriété
III	De la protection et de la reconnaissance administrative du droit de propriété	93 (112 à 204)	La confirmation des droit fonciers- La publication des droits réels immobiliers- La confirmation des droits à partir du Plan foncier rural- La réunion et la division des certificats de propriété foncière- Le plan foncier rural.
IV	Des atteintes au droit de propriété	55 (205 à 259)	Des atteintes au droit de propriété nécessitées par l'intérêt général- L'expropriation pour cause d'utilité publique- La limitation du droit de propriété dans un but d'aménagement du territoire et d'urbanisme- les servitudes d'utilité publique- La saisie immobilière.

V	Du domaine immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales	87 (260 à 346)	Le domaine public de l'Etat et des collectivités territoriales, composition, régime juridique et protection- Le domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales, mode de constitution et protection- Régimes des concessions- L'aliénation des biens du domaine immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales- la gestion des ressources naturelles.
V Bis	De la propriété foncière dans la zone de sécurité frontalière	346-1 à 346-11	Il est procédé à la délimitation de la zone de sécurité frontalière qui est une propriété exclusive de l'Etat. Enfin, les règles devant régir l'exploitation de cette zone sont définies.
VI	Des dispositions relatives aux terres rurales et coutumières	27 (347 à 373)	Les droits fonciers coutumiers- Le foncier rural des personnes privées- L'appropriation et le transfert des terres rurales- La mise en valeur des terres rurales.
VII	De la preuve et du contentieux foncier	42 (374 à 415)	La preuve des droits fonciers- Le contentieux foncier : les mesures préventives- le règlement des conflits et la procédure contentieuse en matière foncière.
VIII	Du cadre institutionnel de gestion du domaine et du foncier (5 chapitres)	71 (416 à 486)	L'organisation et le fonctionnement de l'agence nationale du domaine et du foncier et ses démembrements (Bureaux communaux du domaine et du foncier)- Le conseil consultatif foncier- La Commission de gestion foncière de la commune et la section villageoise de gestion foncière- Les régisseurs de la propriété foncière- Le cadastre.
IX	Des infractions et des sanctions	29 (487 à 515)	Les infractions et sanctions relatives au régime de la confirmation des droits fonciers, aux ressources naturelles, au plan foncier rural et autres.
X	Des dispositions transitoires et finales	28 (516 à 543)	Dispositions diverses susceptibles d'assurer un passage facile des anciennes lois à la nouvelle loi qu'est le code foncier et domanial- La protection des victimes des expulsions forcées.

1.3. Principes généraux de gestion du foncier rural

Les principes généraux qui ont sous-tendu l'élaboration du code, et qui ont leur siège aux articles 5 et 6 dudit code, sont ci-après résumés.

- **L'Etat détient le territoire national en vue de :**
 - la préservation de son intégrité ;
 - la garantie du droit de propriété de l'Etat et des collectivités territoriales, des personnes physiques et des personnes morales de droit privé acquis suivant les lois et règlements ;
 - la garantie du droit de propriété des personnes physiques, des collectivités morales de droit privé acquis suivant les règles coutumières ;
 - l'assurance de son utilisation et de sa mise en valeur durables.

- **Le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique reconnue à l'Etat et aux collectivités territoriales.**

- **La sacralisation et la protection du droit à la propriété déjà contenues dans la constitution du 11 décembre 1990.**

- **L'Etat et les collectivités territoriales sont garants de l'intérêt général.** A ce titre, ils doivent :
 - assurer un accès équitable aux terres pour l'ensemble des acteurs, personnes physiques et morales de droit public ou de droit privé ;
 - sécuriser les droits réels immobiliers établis ou acquis selon la coutume ;
 - organiser la reconnaissance juridique effective des droits fonciers locaux ou coutumiers légitimes des populations ;
 - lutter contre la spéculation foncière en milieu urbain, périurbain et rural, et favoriser la mise en valeur effective des terres pour le bien-être des populations ;
 - veiller à l'exploitation durable des terres dans le respect des intérêts des générations présentes et futures ;
 - lutter contre le morcellement anarchique et abusif des terres rurales ;
 - veiller de manière générale à la protection des intérêts nationaux et à la préservation du patrimoine foncier national ;
 - veiller au respect de l'égalité de l'homme et de la femme dans l'accès au foncier.

1.4. Structuration du document de vulgarisation

Après l'introduction, les questions/réponses sont regroupées autour de cinq (05) principales thématiques qui résument le volet foncier rural du code foncier et domanial en République du Bénin. Ces thématiques se présentent comme suit :

- Modes d'accès aux terres rurales ;
- Sécurisation des droits fonciers en milieu rural ;

- Aménagement et gestion des terres rurales ;
- Rôle des instances créées par le CFD en matière de gestion du foncier et du domaine;
- Infractions et sanctions.

La numérotation des questions est continue et indépendante de celle des thématiques et sous-thèmes.

2. Principales thématiques relatives au foncier rural dans le code foncier et domanial

2.1. Les modes d'accès aux terres rurales

1. Comment peut-on accéder aux terres rurales ?

On peut accéder aux terres rurales :

- soit par transfert à titre définitif du droit de propriété ;
- soit par la délégation des droits d'usage.

2.1.1. Accès à la terre par acquisition de la propriété

2. Qu'est-ce que la propriété ?

La propriété est le droit d'utiliser une chose, de bénéficier des fruits qu'elle produit, de la vendre ou de la donner à une autre personne tout en respectant les dispositions des lois et règlements de la République. (*Art. 7 nouveau CFD*) Autrement dit, faire ce qu'on veut d'une chose pourvu qu'on n'en fasse pas un usage contraire aux lois et règlements de la République. (*Art. 7 nouveau CFD*)

3. Quels sont les modes de transfert à titre définitif du droit de propriété ?

Les modes de transfert à titre définitif du droit de propriété énumérés par le code foncier et domanial sont (*Art. 8 et 360 nouveau, al. 1 CFD*) :

- la succession : la transmission des biens qui se fait entre une personne décédée et une ou plusieurs personnes survivantes.
- la donation : c'est l'acte par lequel une personne transfère la propriété d'un bien à une autre qui l'accepte sans contrepartie.
- l'achat: Acquisition d'un bien contre le paiement d'une somme d'argent.
- le testament : c'est l'acte de dernière volonté par lequel une personne répartit, pour le temps où elle n'existera plus, tout ou une partie de ses biens à une ou plusieurs personnes.
- l'échange : c'est l'acte par lequel une personne accepte une chose contre la remise d'une autre chose. Exemple : échange d'une parcelle de terrain contre une autre.

A ces cinq principaux modes de transfert à titre définitif de droit de propriété, le code foncier et domanial a ajouté d'autres modes par lesquels on peut également acquérir la propriété, il s'agit entre autres de (*Art. 9 CFD*) :

- l'accession : mode légal d'acquisition de la propriété par extension du droit du propriétaire au produit de cette chose, à tout ce qui s'y unit ou s'y incorpore.
- l'incorporation : c'est une espèce d'accession.
- la prescription : mode d'acquisition ou d'extinction d'un droit par l'écoulement d'un délai et sous les conditions déterminées par la loi.

4. Que doit faire le présumé propriétaire qui veut vendre son immeuble ?

Avant toute vente d'un immeuble, le présumé propriétaire doit solliciter et obtenir pour cet immeuble un titre foncier. (*Art. 17, al. 1 CFD*). A défaut, la loi lui permet de demander et d'obtenir auprès de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) un acte de reconnaissance de ses droits appelé le Certificat d'appartenance dont le délai de validité mentionné au bas du document, est d'un (01) an non renouvelable (*Art. 17 CFD, al. 2*).

5. Quelles sont les règles qui encadrent l'achat/vente des terres rurales en République du Bénin ?

- Toute personne physique ou morale de nationalité béninoise peut acquérir des terres rurales en République du Bénin (*Art. 14 CFD*).
- Toute vente d'un fonds de terre doit être précédée de l'obtention d'un titre foncier pour ledit immeuble ou à défaut, d'un Certificat d'appartenance (*17 CFD*).
- Toute transaction opérée sur une terre rurale doit obtenir le visa de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier ou son avis de préemption (*Art. 362 CFD*).
- Toute vente d'un fonds de terre doit être constatée par un acte notarié ou un contrat sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire.
- L'acquisition d'une terre rurale dont la superficie est comprise entre deux (02) et vingt (20) hectares est conditionnée par l'approbation préalable du Conseil communal, d'un projet de mise en valeur à des fins agricoles, halieutiques, pastorales, forestières ou d'intérêt général qui respecte les normes de protection environnementale, (*Art. 36, al 1*)
- L'acquisition d'une terre rurale dont la superficie est comprise entre vingt (20) et cent (100) hectares est subordonnée à l'approbation du projet de mise en valeur par l'ANDF après avis du Conseil communal,
- Pour l'acquisition d'une superficie comprise entre cent (100) et cinq cents (500) hectares, le projet de mise en valeur doit :
 - ° être approuvé par le Conseil communal
 - ° recevoir l'avis favorable de l'ANDF
 - ° recevoir l'approbation du ministre en charge du foncier.
- Au-delà de cinq cents (500) hectares, le projet de mise en valeur doit être approuvé par décret pris en Conseil des ministres.

En tout état de cause, aucune acquisition de terres ne peut excéder une superficie de mille (1.000) hectares. (Article 361)

- Les droits fonciers issus de la coutume et des pratiques et normes locales, reconnus, constatés et enregistrés selon la réglementation en vigueur ou les dispositions du présent code, peuvent servir de garantie à l'octroi de crédits fonciers (*Art. 350 CFD*),

6. Les non-nationaux peuvent-ils acquérir des terres rurales en République du Bénin ?

Non. Le code foncier et domanial interdit aux non-nationaux d'acquérir les terres rurales en République du Bénin (*Art 14, al. 2 CFD et art. 11, al. 1 Décret n° 2015- 029 du 29 janvier 2015 fixant modalités d'acquisition des terres rurales en République du Bénin*)

Ils peuvent toutefois accéder aux terres rurales en République du Bénin par la location ou les baux emphytéotiques dont la durée ne doit dépasser cinquante (50) ans non renouvelables. (*Art 61, al. 3 CFD et art. 11, al. 2 et 3 Décret n° 2015- 029 du 29 janvier 2015 fixant modalités d'acquisition des terres rurales en République du Bénin*)

2.1.2. Accès à la terre au moyen des droits délégués

➤ Sur les terres appartenant aux personnes privées

7. Peut-on obtenir une délégation de droit d'usage sur les terres rurales appartenant à une personne privée?

Oui.

On peut obtenir une délégation de droit d'usage sur une terre agricole appartenant à une personne privée (physique ou morale) par les modes couramment admis par la coutume et les usages (*Art 363, al.1 CFD*) dont les principaux sont:

- la location de terre : le contrat par lequel une personne appelée « le loueur » met sa terre pour exploitation à la disposition d'une autre appelée « le locataire » qui accepte contre le paiement d'un loyer.
- le prêt de terre: le contrat par lequel une personne met sa terre pour exploitation à la disposition d'une autre qui accepte sans contrepartie.
- le bail à plantation : le contrat par lequel une personne appelée « le preneur » s'engage, à titre principal à procéder à des plantations d'arbres sur le terrain d'une autre personne appelée « le bailleur » et à entretenir le terrain et les arbres pendant toute la durée du contrat et ce, contre paiement d'un loyer. (*Art 76 CFD*) ;
- *Etc. Voir* articles 49 et 50 CFD.

➤ Sur les terres du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales

8. Qu'entend- on par terres domaine privé de l'Etat ou des Collectivités territoriales ?

On entend par terres du domaine privé de l'Etat ou des Collectivités territoriales, les terres appartenant à l'Etat ou aux Collectivités territoriales et qui sont gérées dans les mêmes conditions que les terres rurales appartenant aux particuliers, c'est-à-dire que l'on fait application des mêmes règles juridiques.

Il est important de rappeler que ces terres peuvent également être vendues.

9. Quelle est la composition du domaine privé de l'Etat ou des Collectivités territoriales ?

- Le domaine privé de l'Etat comprend (*Art 284 nouveau CFD*) les terres et les biens immeubles situés à l'intérieur des limites du territoire national ainsi qu'à l'étranger. Il est composé :

- ✚ des terres et biens immeubles disposant de titre foncier au nom de l'Etat ou d'un titre de propriété ;
 - ✚ des terres et biens immeubles acquis par l'Etat ou à lui transmis selon les règles de droit commun en vigueur ;
 - ✚ des terres et biens immeubles acquis par l'Etat selon la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ou par l'exercice du droit de préemption ;
 - ✚ du domaine forestier de l'Etat ;
 - ✚ des dépendances du domaine pastoral ou minier ayant fait l'objet d'un déclassement ;
 - ✚ des terres et biens immeubles confisqués ;
 - ✚ des terres et biens immeubles acquis par l'Etat à l'étranger.
- Le domaine privé immobilier des collectivités territoriales est constitué (**Art 286 nouveau CFD**) :
 - ✚ des terres et biens immeubles dotés de titres fonciers au nom de la collectivité territoriale ;
 - ✚ des terres et biens immeubles acquis par la collectivité territoriale selon les règles de droit commun en vigueur ;
 - ✚ des terres et biens immeubles acquis à titre de propriété par la collectivité territoriale hors de ses limites territoriales ;
 - ✚ des terres en déshérence ;
 - ✚ des terres et biens immeubles acquis selon la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ou par l'exercice du droit de préemption ;
 - ✚ du domaine forestier des collectivités territoriales ;
 - ✚ des terres qui n'ont jamais fait l'objet d'une appropriation première.

10. Peut-on obtenir une délégation de droit d'usage sur les terres rurales appartenant au domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales?

Oui. L'Etat ou la Collectivité peut librement effectuer toutes les transactions sur ces terres. Ces terres peuvent être (**Art. 299 CFD**) :

- louées ;
- affectées à une personne morale de droit public ;
- attribuées en concession à des personnes physiques ou morales de droit privé.

11. Comment bénéficiaire de la concession de la part de l'Etat ou des Collectivités territoriales ?

Toute personne physique ou morale de droit privé désireuse de bénéficier du contrat de concession doit adresser une demande d'attribution de concession (**Art 8 Décret n° 2015- 012 du 29 janvier 2015 fixant modalités et conditions d'attribution, mise en valeur et de reprise des concessions domaniales privées en milieu rural**) :

- au ministre en charge du domaine et du foncier, lorsqu'il s'agit d'une terre du domaine privé rural de l'Etat ;

- au maire de la commune lorsqu'il s'agit d'une terre du domaine privé rural de la collectivité territoriale.

12. Quelles sont les informations nécessaires que doit contenir cette demande d'attribution des concessions ?

Cette demande doit comporter les informations ci-après (*Art 9 Décret n° 2015- 012 du 29 janvier 2015 fixant modalités et conditions d'attribution, mise en valeur et de reprise des concessions domaniales privées en milieu rural*) :

- la formulation détaillée d'un projet pertinent de développement rural ;
- le dossier financier du projet qui doit comporter entre autres la source de financement, le budget détaillé, le compte d'exploitation prévisionnel ;
- les informations permettant d'identifier le domaine concerné ;
- les justificatifs et informations renseignant sur la capacité technique et financière du demandeur de la concession;
- le récépissé de paiement des frais d'étude de dossier dont le montant est fixé par arrêté du maire ou du ministre en charge du domaine et du foncier selon le cas.

13. Y-a-t'il des conditions à remplir avant la conclusion de l'acte de concession ?

Oui. Elles sont essentiellement au nombre de deux à savoir :

- Toute parcelle qui doit faire l'objet d'une concession, doit être munie d'un titre foncier au nom de l'Etat ou de la collectivité territoriale (*Art 307 nouveau CFD et art. 3 Décret n° 2015- 012 du 29 janvier 2015 fixant modalités et conditions d'attribution, mise en valeur et de reprise des concessions domaniales privées en milieu rural*)
- Toute concession est accordée aux personnes physiques et morales ayant fait la preuve qu'elles ont suffisamment d'argent pour investir sur la terre concernée (*Art 308 Décret n° 2015- 012 du 29 janvier 2015 fixant modalités et conditions d'attribution, mise en valeur et de reprise des concessions domaniales privées en milieu rural*)

14. Quelles sont les étapes à suivre pour obtenir l'acte d'attribution de concession ?

- Dépôt de la demande ;
- Examen de la demande ;
- Publicité pendant un délai de deux (2) mois ;
- Confirmation des droits fonciers en cas de parcelle non munie du titre foncier ;
- Signature de l'acte de concession à titre provisoire en cas d'absence de contestation.

La concession provisoire est attribuée (*Art 15 Décret n° 2015- 012 du 29 janvier 2015 fixant modalités et conditions d'attribution, mise en valeur et de reprise des concessions domaniales privées en milieu rural*):

- par arrêté du maire, après délibération du conseil communal dans le cas des domaines privés des collectivités territoriales;
- par arrêté conjoint des ministres en charge des domaines et du foncier et de l'agriculture, dans le cas où la concession relève du domaine privé de l'Etat situé en milieu rural.

15. Quelles sont les obligations du bénéficiaire de la concession ?

Le bénéficiaire de la concession est obligé d'exécuter les clauses de son cahier de charge. Il est ainsi tenu de :

- mettre en valeur la terre concernée c'est-à-dire faire fructifier la terre, réaliser les travaux, investir sur toute son étendue ;
- payer les redevances.

16. L'administration peut-elle procéder au retrait de la concession ?

Oui, en cas de :

- nécessité de service public ou d'exécution des travaux d'intérêt général. (**Art 25 Décret n° 2015- 012 du 29 janvier 2015 fixant modalités et conditions d'attribution, mise en valeur et de reprise des concessions domaniales privées en milieu rural**) ;
- non respect du cahier de charges (**Art 26 Décret n° 2015- 012 du 29 janvier 2015 fixant modalités et conditions d'attribution, mise en valeur et de reprise des concessions domaniales privées en milieu rural**).

➤ Sur les terres du domaine public de l'Etat ou des collectivités territoriales

17. Qu'entend- on par terres du domaine public de l'Etat ou des Collectivités territoriales ?

Les terres du domaine public de l'Etat ou des collectivités territoriales sont soumises à un régime juridique particulier dit restrictif et les conflits qui les concernent sont réglés par le tribunal administratif avec application du droit administratif.

Il est important de rappeler que ces terres ne peuvent être vendues.

18. Quelles est la composition du domaine public de l'Etat et des Collectivités territoriales ?

Le domaine public immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales est constitué de l'ensemble des biens fonciers et immobiliers classés ou délimités, affectés ou non à l'usage du public.

Il comprend, le domaine public naturel et le domaine public artificiel (**Art 264 CFD**) :

- Le domaine public naturel qui regroupe les sites naturels déterminés par la loi comprend entre autres :
 - ✚ le rivage de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées ainsi qu'une zone de cent (100) mètres mesurés à partir de cette limite ;
 - ✚ les cours d'eau navigables ou flottables dans la limite déterminée par les eaux coulant à plein bord avant de déborder, ainsi qu'une zone de passage de vingt cinq (25) mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles ;

- ✚ les sources et les cours d'eau non navigables, non flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à plein bord avant de déborder ;
 - ✚ les lacs, étangs et lagunes dans les limites déterminées par le niveau des plus hautes eaux avant débordement, avec une zone de passage de vingt cinq (25) mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive extérieure et sur chacun des bords des îles ;
 - ✚ les nappes souterraines quelles que soient leur provenance, leur nature et leur profondeur ;
 - ✚ les terres et zones inondables, marécageuses ou mouvantes ;
 - ✚ l'espace aérien.
- Le domaine public artificiel regroupe les aménagements et ouvrages de toute nature réalisés dans un but d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que les terres qui les supportent. Ils peuvent être déterminés par la loi ou faire l'objet d'une procédure de classement ou d'incorporation. Il comprend entre autres (*Art 265 CFD*) :
 - ✚ les canaux de navigation et leur chemin de halage, les canaux d'irrigation ou de drainage, les aqueducs ainsi que leurs dépendances exécutées dans un but d'utilité publique ;
 - ✚ les voies ferrées, les routes, les voies de communication de toute nature et leurs dispositifs de protection, les conduites d'eau, les conduites d'égouts, les ports et rades, les digues maritimes et fluviales, les ouvrages d'éclairage et de balisage ainsi que leurs dépendances ;
 - ✚ les ports maritimes et fluviaux et leurs dépendances ;
 - ✚ les aménagements aéroportuaires et leurs dépendances ;
 - ✚ les lignes téléphoniques et télégraphiques, les stations radioélectriques et les autres installations de télécommunication ainsi que leurs dépendances ;
 - ✚ les ouvrages déclarés d'utilité publique en vue de l'utilisation des forces hydrauliques et du transport de l'énergie électrique, solaire ou éolienne ;
 - ✚ les ouvrages de fortification des places de guerre ou des postes militaires ainsi qu'une zone de sécurité autour de ses ouvrages ;
 - ✚ les dépendances des voies publiques.

19. Peut-on obtenir une délégation de droit d'usage sur les terres rurales appartenant au domaine public de l'Etat ou des collectivités territoriales ?

Oui. Les terres rurales du domaine public de l'Etat et des collectivités territoriales peuvent faire l'objet d'occupation et de jouissance à titre privatif par des personnes physiques et des personnes morales de droit privé (*Art 281 CFD et art. 3 Décret n° 2015- 016 du 29 janvier 2015 portant modalités d'occupation du domaine public*)

20. Comment obtenir l'autorisation d'occuper des terres du domaine public de l'Etat ou des Collectivités territoriales ?

Toute personne physique ou morale de droit privé désireuse d'occuper le domaine public de l'Etat ou des Collectivités territoriales doit adresser une demande au Ministre en charge du domaine ou au maire, selon que l'immeuble relève du domaine public de l'Etat ou de la Commune (*Art 281 CFD et art. 3 Décret n° 2015- 016 du 29 janvier 2015 portant modalités d'occupation du domaine public*)

21. Y-a-t'il des conditions à remplir avant la délivrance de l'autorisation d'occuper ?

Oui. Elles sont essentiellement de deux ordres à savoir :

- les conditions administratives :
 - ✓ l'existence d'un acte administratif unilatéral délivré par le Ministre en charge du domaine ou le maire, selon que l'immeuble relève du domaine public de l'Etat ou de la Commune. (*Art 8 Décret n° 2015- 016 du 29 janvier 2015 portant modalités d'occupation du domaine public*)
 - ✓ la nécessité d'utiliser la terre conformément à sa destination et en tenant compte de l'obligation de l'Administration d'assurer la conservation du domaine public (*Art 9 Décret n° 2015- 016 du 29 janvier 2015 portant modalités d'occupation du domaine public*)
 - ✓ l'autorisation d'occuper un bien du domaine public est accordée à titre temporaire, précaire et révocable (*Art 11 et 12 Décret n° 2015- 016 du 29 janvier 2015 portant modalités d'occupation du domaine public*)

- la condition financière : l'autorisation d'occuper le domaine public peut être assortie du paiement d'une redevance (*Art 14 Décret n° 2015- 016 du 29 janvier 2015 portant modalités d'occupation du domaine public*)

22. Quelles sont les étapes à suivre pour obtenir l'autorisation d'occuper ?

- Dépôt de la demande ;
- Enquête de commodo et incommodo ;
- Délivrance de l'autorisation d'occupation du domaine public.

L'autorisation d'occupation du domaine public est accordée par le Ministre en charge du domaine ou le maire, selon que l'immeuble relève du domaine public de l'Etat ou de la Commune (*Art 281 CFD et art. 3 Décret n° 2015- 016 du 29 janvier 2015 portant modalités d'occupation du domaine public*)

23. Quelles sont les obligations de l'occupant du domaine public ?

L'occupant du domaine public est tenu (*Art 21 Décret n° 2015- 016 du 29 janvier 2015 portant modalités d'occupation du domaine public*):

- d'utiliser le bien conformément aux prescriptions de l'acte d'autorisation;
- de s'acquitter à bonne date de la redevance au cas où elle est prévue;

- de libérer les lieux occupés dès réquisition de l'autorité en charge de la gestion du domaine;
- de remettre les lieux en l'état sur demande de l'autorité, sauf option faite par celle-ci, de racheter les installations érigées sur le domaine public.

24. L'administration peut-elle procéder au retrait de l'autorisation d'occuper le domaine public ?

Oui. L'administration se réserve le droit de révoquer l'autorisation à tout moment sans qu'aucun droit ne puisse être invoqué à son maintien dans un but d'intérêt général (**Art 12 et 13 Décret n° 2015- 016 du 29 janvier 2015 portant modalités d'occupation du domaine public**).

25. Y-a-t-il encore d'autres possibilités d'accès aux terres en dehors de l'acquisition de la propriété et la délégation des droits d'usage ?

Oui.

Les terres rurales qui n'ont jamais fait l'objet d'une première appropriation appartiennent à l'Etat, lequel doit obtenir la confirmation des droits en son nom sur ces terres (**Art 356 CFD et art. 15 Décret n° 2015- 029 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'acquisition des terres rurales en République du Bénin**).

La non appropriation première est constatée par arrêté du maire de la commune du lieu où se trouve la terre après une procédure publique (**Art 357, al. 1 CFD et art. 17 à 27 Décret n° 2015- 029 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'acquisition des terres rurales en République du Bénin**).

26. Quelles sont les terres qui peuvent être considérées comme n'ayant jamais fait l'objet d'une première appropriation ?

Sont considérées comme n'ayant jamais fait l'objet d'une première appropriation (**Art 16 Décret n° 2015- 029 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'acquisition des terres rurales en République du Bénin**):

- les terres d'une succession ouverte sans héritier depuis dix (10) ans au moins ;
- les terres qui n'ont pas d'occupant connu selon la mémoire collective et n'ont jamais donné lieu au paiement de quelque taxe foncière que ce soit.

2.2. La sécurisation des terres en milieu rural

La sécurisation des terres passe par :

- La confirmation des droits fonciers ;
- La formalisation des transactions foncières ;
- La formalisation du règlement des conflits fonciers.

2.2.1. La confirmation des droits fonciers en milieu rural

27. Comment appelle-t-on la procédure par laquelle on obtient du titre foncier?

La procédure d'obtention du titre foncier est appelée la procédure de confirmation des droits fonciers. (*Art 4 nouveau CFD*)

- **La procédure de confirmation des droits fonciers sur les terres rurales non couvertes par le Plan Foncier Rural (PFR)**

28. Comment obtient-on le titre foncier pour une terre rurale qui ne se retrouve pas dans un plan foncier rural ?

Pour obtenir le titre foncier pour une terre rurale qui ne se retrouve pas dans un plan foncier rural, il faut constituer un dossier composé des pièces ci-dessous (*art. 116 CFD*):

- une fiche de demande de confirmation de droits fonciers sur l'immeuble : cette fiche de demande doit comporter les informations suivantes : nom, prénoms, qualité et références de la parcelle où il réside s'il en existe ou à défaut la situation géographique de son domicile où seront effectués par la suite toutes notifications, significations et actes de procédure divers. Le demandeur signe la fiche ou met son empreinte digitale au bas de la déclaration ;
- un simple plan ou un levé topographique : cela donne des précisions sur la situation géographique, la superficie, les limites de la parcelle et les constructions, ouvrages et plantations qui se trouvent éventuellement sur ladite parcelle ;
- les actes justificatifs de présomption de droit de propriété : ce sont des pièces qui laissent penser que celui qui les détient est supposé être le propriétaire de la parcelle.

29. Quelles pièces qui constituent les actes de présomption de droit de propriété ?

Ces pièces sont au nombre de trois à savoir (*Art. 4 nouveau, al. 3 CFD*) :

- l'attestation de détention coutumière ;
- l'attestation de recasement ;
- l'avis d'imposition des trois dernières années ;
- le certificat d'inscription ;
- le certificat administratif ;
- le certificat foncier rural.

30. Qu'est-ce que l'attestation de détention coutumière ?

L'attestation de détention coutumière est un acte qui constate l'existence et l'étendue des droits coutumiers détenus par une personne. Elle est délivrée par le maire à la suite d'une demande à lui adressée par une personne qui détient ses droits coutumiers. Délivrée à la suite d'une enquête publique et contradictoire conduite par la section villageoise de gestion foncière, l'attestation de détention coutumière est opposable à tout détenteur de droits coutumiers qui ne possède pas un papier justificatif de ses droits (**Art. 352 nouveau CFD**).

31. Qu'est-ce qu'un droit coutumier ?

Le droit coutumier est l'ensemble des pratiques et normes locales, c'est le droit établi ou acquis selon les pratiques et normes locales (**Art. 7 nouveau CFD**). Il s'agit des droits présomptifs de propriété et les droits d'usage délégués couramment admis par la coutume et les usages (**Art. 363, al. 1 CFD**).

32. Qu'est-ce l'attestation de recasement ?

L'attestation de recasement est un document délivré par le Maire à la fin des opérations de lotissement à toute personne à qui la commission communale de lotissement a officiellement attribué une parcelle.

33. Qu'est-ce que l'avis d'imposition ?

Dans le cadre de la gestion foncière, l'avis d'imposition est un document administratif délivré par le service des impôts pour informer un citoyen du montant des prélèvements obligatoires qu'il doit payer pour sa parcelle.

34. Qu'est-ce que le certificat d'inscription ?

Le certificat d'inscription est un document délivré par le régisseur de la propriété foncière attestant de l'inscription d'un droit réel immobilier. (**Art. 7 nouveau CFD**)

35. Qu'est-ce que le certificat d'administratif ?

Le certificat administratif est un acte administratif délivré par le Maire pour confirmer les droits déjà affirmés d'une personne sur une parcelle.

36. Qu'est-ce le certificat foncier rural ?

Le certificat foncier rural est un acte de constatation et de confirmation des droits fonciers établis ou acquis selon la coutume ou les pratiques et normes locales. Il constitue un extrait du plan foncier rural. Il lui est attaché une présomption de droits acquis faisant foi jusqu'à preuve du contraire, établie devant le juge. (**Art. 7 nouveau CFD**)

37. Quel est l'organe compétent pour recevoir le dossier ainsi constitué pour l'obtention du titre foncier?

Le dossier ainsi constitué doit être déposé auprès du Bureau Communal du Domaine et du Foncier qui se trouve au niveau de la commune et qui est un organe déconcentré de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (*Arts. 116 et 423 CFD*).

38. Que fait cet organe après réception du dossier ?

Après réception du dossier, le régisseur de la propriété foncière qui est la personne responsable de cette question au sein de cet organe (*Arts.117 à 124, 125 nouveau, 126 à 137, 138 nouveau et 139 nouveau CFD*) :

- contrôle les pièces contenues dans le dossier en vérifiant si elles sont à jour;
- procède à la publicité du dossier;
- ordonne le bornage contradictoire ;
- crée le titre foncier.

39. En quoi consiste la publicité foncière ?

La publicité foncière consiste à informer, à l'aide des moyens et règles prévus par la loi, toutes les personnes de l'existence d'une démarche tendant à obtenir le titre foncier sur une terre. Pour cela, le code foncier et domanial fait obligation au régisseur de la propriété foncière d'envoyer le dossier de demande du titre foncier aux structures et personnes ci-après pour affichage et information (*Arts. 118 CFD*):

- au président du tribunal de première instance du lieu où se trouve la parcelle ;
- au maire de la commune où se trouve la parcelle pour affichage dans les lieux d'usage visibles et fréquentés par le public et sur la parcelle pour laquelle on veut obtenir le titre foncier;
- à chacune des personnes qui disposent de droits réels mentionnés sur la fiche de demande ;
- à la direction du Journal Officiel ou d'annonces légales pour insertion.

La publicité doit durer soixante (60) jours (*Art.120 CFD*).

40. En quoi consiste le bornage contradictoire ?

Le bornage contradictoire consiste à faire procéder après le délai de publicité en présence de tous les voisins de la parcelle, par un ingénieur géomètre agréé, au levé de la parcelle pour la confirmation de sa superficie.

41. De quel délai dispose le régisseur de la propriété foncière pour finir l'établissement du titre foncier ?

La loi impose au régisseur, lorsqu'il n'y a aucune difficulté pendant le déroulement des activités, un délai maximum de cent vingt (120) jours à compter du contrôle des pièces pour exécuter l'ensemble des activités énumérées au niveau de la réponse à la question n° 33 et établir le titre foncier sous peine des sanctions (*Art.139 nouveau CFD*).

42. Quelle est la valeur juridique du titre foncier ?

Le titre foncier est le seul acte qui donne à une personne la pleine propriété. Il est définitif et inattaquable. (**Art.146 nouveau, al 1 CFD**).

43. En quoi consiste la fraude ?

La fraude est définie par le code foncier et domanial comme (**Art.146 nouveau, al. 1 CFD**):

- toute action qui consiste à faire enregistrer ou obtenir un titre foncier en son nom sur une parcelle appartenant à autrui ;
- tout comportement malhonnête qui consiste à tromper la bonne foi de quelqu'un pour acquérir et faire obtenir un titre foncier en son nom sur une parcelle appartenant à celui-ci ;
- toute action qui consiste à faire enregistrer ou obtenir un titre foncier sur une parcelle alors même que celle-ci fait l'objet de contestation soit devant l'autorité administrative, soit devant les juridictions ;
- toute action pouvant être constitutive de stellionat (**Voir le point 1 de la réponse à la question n° 103**) et exécutée dans le but de faire enregistrer ou obtenir un titre foncier en son nom, sur une parcelle ne lui appartenant pas.

44. En quoi consiste l'erreur ?

L'erreur consiste à se tromper sur l'existence, le sens ou la portée d'un droit par exemple.

45. Que devient le titre foncier en cas de fraude ou d'erreur ?

En cas de fraude ou d'erreur, il est ouvert, à la personne lésée par la délivrance du titre foncier, une action en indemnisation et non une action en revendication. Cette action doit être exercée dans un délai d'un (01) à compter de la date de la découverte de la fraude ou de l'erreur. (**Art.146 nouveau, al. 2 CFD**)

46. Que devient le titre foncier si le propriétaire vend une partie/portion de la parcelle concernée?

Lorsqu'un propriétaire vend une partie/portion de la parcelle muni d'un titre foncier, on assiste à une division du titre foncier en deux (**Art.183 nouveau, CFD et art. 9 décret n° 2015-015 du 29 janvier 2015 fixant les modalités de division et de réunion des titres de propriété foncière**). Dans ce cas, le régisseur établit pour le nouveau propriétaire un nouveau titre foncier sur lequel sont reportées toutes les inscriptions non radiées de l'ancien titre foncier sur lequel il est porté les mentions de la vente partielle (**art. 9 décret n° 2015-015 du 29 janvier 2015 fixant les modalités de division et de réunion des titres de propriété foncière**).

47. Peut-on mettre ensemble deux titres fonciers pour en faire un ?

Oui, lorsque les deux titres fonciers portent sur des parcelles voisines c'est-à-dire côte à côte (**art.182 nouveau CFD et art. 4 décret n° 2015-015 du 29 janvier 2015 fixant les modalités de division et de réunion des titres de propriété foncière**). Dans ce cas, on parle de la réunion des titres fonciers en un seul titre foncier. Ici, le régisseur peut (**art. 6 décret n° 2015-015 du 29 janvier 2015 fixant les modalités de division et de réunion des titres de propriété foncière**) :

- soit annuler les deux titres fonciers fusionnés et créer un nouveau sur lequel sont reportées les informations non radiées des titres fonciers annulés ;
- soit annuler un titre foncier et garder l'autre sur lequel il reporte la nouvelle superficie, la valeur de la parcelle fusionnée et les inscriptions non radiées du titre foncier annulé.

➤ **La procédure de confirmation des droits fonciers sur les terres rurales couvertes par le PFR**

48. Qu'est-ce que le plan foncier rural ?

Le plan foncier rural est un document qui recense les terres rurales, les droits exercés sur ces terres ainsi que les personnes qui détiennent ces droits. (**Art 7 nouveau CFD et art. 2 al. 1 D 2015-018 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'établissement du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers à partir du Plan foncier rural**)

49. Quelles sont les fonctions du PFR ?

Le plan foncier rural assure les fonctions ci-après :

- Le PFR est un outil de sécurisation foncière : Le PFR permet à chaque personne de connaître les limites de sa parcelle et évite ainsi les conflits. Il confirme les droits de propriété des détenteurs de droits coutumiers. Il encourage les personnes dont les parcelles sont enregistrées au PFR à investir sur lesdites parcelles sans risque de perdre leur argent. (**Arts 7 nouveau et 195 CFD et art. 2 al. 1 D 2015-018 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'établissement du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers à partir du Plan foncier rural**)
- Le PFR est un outil de planification : Il permet de prévoir sur une longue période les opérations à amener sur les terres de façon durable et satisfaisante pour éviter par exemple les morcellements anarchiques des terres agricoles (**Art 7 nouveau CFD et art. 2 al. 1 D 2015-018 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'établissement du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers à partir du Plan foncier rural**).
- Le PFR est un acte de preuve : Le PFR est utilisé pour faire la preuve d'un droit de propriété devant le juge et constitue la base de toute décision judiciaire portant reconnaissance, création, mutation ou extinction de droit réel immobilier établi ou acquis selon la coutume. (**Art 199 CFD**)

50. De quoi est composé le PFR ?

Le plan foncier rural est composé de deux documents principaux (**Arts 194 et 198 CFD et art. 2 al. 2 D 2015-018 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'établissement du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers à partir du Plan foncier rural**) à savoir :

- un plan sur lequel se trouvent les dessins avec précision des limites de toutes les parcelles y compris celles appartenant à l'Etat et aux collectivités territoriales du village concerné
- un registre comportant les mentions essentielles ci-après : Nom et prénoms, statut social/qualité, âge, sexe, numéro de la parcelle, numéro du support cartographique

(carte) qui a servi de base pour les opérations de levé des parcelles, domicile, superficie, mode d'acquisition et date de recensement.

51. Quelles sont les principales étapes de la réalisation du PFR ?

Selon les dispositions des articles 3 à 20 du Décret 2015-018 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'établissement du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers à partir du Plan foncier rural, les principales étapes de réalisation du plan foncier rural se présentent comme suit :

- campagne d'information et de sensibilisation sur les règles, normes et procédures relatives au PFR initiée par le maire sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement de ressort du village concerné ;
- prise de la décision d'établissement du PFR par procès verbal de délibération du Conseil de village ;
- transmission du procès verbal de délibération du Conseil de village au Maire par l'intermédiaire du Chef d'Arrondissement ;
- délibération du conseil communal ;
- transmission de la décision du conseil communal à l'ANDF pour programmation et aux Chefs de village et d'arrondissement pour information ;
- communication par l'ANDF au maire de la programmation des opérations d'établissement des PFR ;
- information, par le maire, des Chefs de villages et d'arrondissements de la programmation des opérations d'établissement des PFR;
- prise de l'arrêté communal d'ouverture des opérations d'établissement du PFR ;
- information, par le maire, des Chefs de villages et d'arrondissements de l'arrêté d'ouverture des opérations d'établissement des PFR;
- réalisation des opérations de levé de parcelle ;
- déroulement des enquêtes socio-foncieres ;
- élaboration des documents provisoires du PFR (plan parcellaire où sont dessinées toutes les parcelles enregistrées et le registre comportant les informations relatives à la parcelle enregistrée, les droits qui y sont exercés ainsi que leurs détenteurs) ;
- contrôle technique de qualité par l'Institut Géographique National;
- publicité des documents provisoires du PFR ;
- élaboration des documents finaux du PFR ;
- certification du PFR par l'Institut Géographique National ;
- validation de la version finale du PFR ;
- prise de l'arrêté de clôture ;
- publication au Journal Officiel des documents finaux du PFR ;
- transmission des documents finaux du PFR à la section villageoise de gestion foncière et à l'Institut Géographique National.

52. Quel est l'acte qui est délivré aux personnes dont les parcelles sont enregistrées au PFR ?

A la fin de l'établissement des documents finaux du plan foncier rural, sur demande du bénéficiaire, le régisseur de la propriété foncière établit le titre foncier qu'il délivre à l'intéressé (**Arts. 200 nouveau CFD et 27 Décret 2015-018 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'établissement du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers à partir du Plan foncier rural**)

53. Que doit faire la personne dont la parcelle est enregistrée au PFR pour retirer son titre foncier?

La personne dont les droits sont enregistrés au PFR adresse une demande de confirmation des droits fonciers au régisseur qui lui délivre, dans un délai d'un mois à partir de la date de réception de la demande, le titre foncier de la parcelle concernée. (**Arts. 203 et 204 nouveau CFD et 27 et 28 Décret 2015-018 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'établissement du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers à partir du Plan foncier rural**)

Le titre foncier est délivré au demandeur contre paiement d'une somme d'argent dont le montant sera fixé par une loi de finances. (**Art. 28 Décret 2015-018 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'établissement du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers à partir du Plan foncier rural**).

54. Que deviennent les CFR délivrés à la fin des anciens PFR ?

Le code foncier et domanial a précisé que les Certificats fonciers ruraux délivrés avant son entrée en vigueur seront, sur simple présentation par le titulaire, transformés en titre foncier. (**Art. 520 nouveau CFD et art. 30 Décret 2015-018 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'établissement du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers à partir du Plan foncier rural**).

55. Quelles sont les pièces à fournir pour obtenir la transformation du CFR en TF ?

Toute personne qui sollicite la transformation du CFR en TF doit produire au Bureau communal du domaine et du foncier les pièces ci-après (**Art. 116 CFD**):

- une fiche de demande de transformation du CFR en TF ;
- une pièce d'identité ou un extrait d'acte de naissance.

56. L'opération de transformation du CFR en TF est-elle gratuite?

Oui, et ce, pendant un délai de trois (03) ans à compter de l'entrée en vigueur du Décret 2015-018 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'établissement du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers à partir du Plan foncier rural.

Passé ce délai, l'opération de transformation du CFR en TF sera réalisée contre paiement d'une somme d'argent dont le montant sera fixé par une loi de finances. (**Art. 28 Décret 2015-**

018 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'établissement du plan foncier rural et de confirmation des droits fonciers à partir du Plan foncier rural).

2.2.2. La formalisation des droits d'usage

57. Quelles sont les règles qui encadrent la délégation des droits d'usage sur les terres rurales appartenant à une personne privée en République du Bénin ?

Les règles qui encadrent la délégation des droits d'usage sur les terres rurales appartenant à une personne privée en République du Bénin sont précisées par les dispositions des articles 354, al. 2, 359, 362, 363 et 364 du code foncier et domanial. Il s'agit de :

- toute délégation de droit d'usage doit être constatée par un écrit rédigé devant témoins ;
- l'écrit qui constate la délégation doit préciser l'accord du cédant et du bénéficiaire sur les conditions de cession et de jouissance des droits d'usage délégués ;
- tout acte de transfert de droit d'usage conclu sans la consultation de la section villageoise de gestion foncière dans les localités où il en existe déjà est nul et de nul effet ;
- tout acte de cession du contrat de délégation par le locataire sans l'accord préalable écrit du propriétaire ou du détenteur du terrain est interdit ;
- tout propriétaire ou détenteur de droits fonciers coutumiers ne peut retirer sa terre à un bénéficiaire d'un contrat de délégation de droits d'usage avant la fin de la durée contenue dans ledit contrat sauf en cas d'inexécution des obligations contractuelles de la part du bénéficiaire ;
- tout propriétaire/détenteur de droits fonciers coutumiers ne peut retirer sans motif valable la terre objet du contrat de délégation si le bénéficiaire dudit contrat exploite cette terre de manière continue et paisible pendant au moins dix (10) ans. Le motif valable se définit comme :
 - ✚ le non respect des clauses contractuelles par le locataire ;
 - ✚ la reprise du fonds de terre en vue de l'exploitation par le propriétaire/détenteur de droits fonciers coutumiers ou un de ses ayants-droit.

2.2.3. Règlement des conflits fonciers

➤ L'administration de la preuve

58. Qu'entend-on par contentieux foncier ?

Le contentieux foncier est un litige, un conflit ou un désaccord qui porte sur la terre ou sur les ressources naturelles qui se trouvent sur la terre. Il peut porter sur le droit de propriété ou le droit d'utiliser une terre et de jouir des fruits de la terre.

59. Qu'est-ce qu'une preuve?

La preuve est l'établissement de la réalité d'un fait ou de l'existence d'un acte. C'est aussi la justification par des éléments concrets ou manifestes de son droit. C'est encore le fait de démontrer qu'une chose est vraie.

60. Qui doit faire la preuve lors d'un contentieux foncier ?

La preuve doit être faite par celui qui revendique un droit c'est-à-dire celui dont le droit est violé et qui va devant le juge (*art. 374, al. 1 CFD*). Mais, elle peut également être faite par celui qui est appelé devant le juge pour montrer que ses affirmations contraires à celles de son adversaire sont vraies (*art. 374, al. 2 CFD*).

61. Quels sont les actes/pièces/moyens qu'on peut utiliser pour démontrer qu'on est propriétaire d'une terre?

- Pour les parcelles qui ont le titre foncier (TF), seul cet acte peut servir à justifier un droit de propriété sans aucune difficulté (*Arts. 375 nouveau et 376 nouveau, al. 1 CFD*).
- Pour les terres qui n'ont pas le titre foncier, la justification ou la démonstration du droit foncier peut se faire par les pièces ou moyens ci-dessous (*art. 375 nouveau, al. 1 CFD*):
 - ✓ le certificat foncier rural : c'est l'acte délivré par le Maire aux personnes dont les parcelles ont été enregistrées au plan foncier rural en application de la loi 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin. Il est devenu l'une des pièces constitutives du dossier de confirmation de droits fonciers (*Art. 4 nouveau CFD*) ;
 - ✓ la convention affirmée ou non : convention qui porte ou non la signature du Maire ;
 - ✓ le certificat administratif : c'est un acte administratif délivré par le Maire pour confirmer les droits déjà affirmés d'une personne sur une parcelle. Elle est devenue l'une des pièces constitutives du dossier de confirmation de droits fonciers (*Art. 4 nouveau CFD*) ;
 - ✓ l'attestation de recasement : les actes délivrés lors des opérations de lotissement ou de remembrement;
 - ✓ les avis d'imposition : ce sont des documents administratifs délivrés par le service des impôts pour informer un citoyen du montant des prélèvements obligatoires qu'il doit payer pour sa parcelle.
 - ✓ le permis d'habiter : c'est une autorisation d'habitation essentiellement personnelle, précaire et révocable donnée à un citoyen sur un terrain immatriculé au nom de l'Etat;
 - ✓ l'aveu : c'est la reconnaissance par un adversaire du caractère fondé d'un argument évoqué contre lui;
 - ✓ le serment : une affirmation solennelle orale ou écrite par laquelle une personne atteste, en jurant, la véracité d'une déclaration ;

- ✓ les présomptions : c'est un fait inconnu dont l'existence est rendue vraisemblable par un fait connu et certain ;
- ✓ le témoignage : déclaration d'une personne quelconque officiellement recueillie soit oralement, ou par voie d'enquête, pour éclairer le juge sur les faits litigieux.

➤ **La procédure de règlement des conflits fonciers**

62. Qui doit en principe régler un contentieux foncier ?

En principe, un litige ou un désaccord qui porte sur la terre ou sur les ressources naturelles qui se trouvent sur la terre doit être réglé par les tribunaux (*Art. 386, al. 1 CFD*)

63. En milieu rural, les personnes en conflit portant sur une terre rurale peuvent-elles directement aller devant le juge?

Non. La loi oblige les personnes en conflit de tenter, avant de se plaindre au juge, de régler leur conflit soit par la voie du règlement amiable soit par la voie de la conciliation (*Art. 386, al. 2 CFD*).

64. Qu'est ce qu'un règlement amiable ?

On parle du règlement amiable lorsque les personnes en conflit s'entendent entre elles ou sous la direction d'une autre personne appelée personne ressource (par exemple un notable, le chef de terre, le roi, une personne de bonne moralité, une personne mieux écoutée dans la localité, etc.) ou d'une structure locale pour mettre fin à leur conflit.

65. Qu'est-ce que la conciliation ?

La conciliation est l'accord obtenu entre deux personnes en litige sous la direction du tribunal de conciliation qui se trouve au niveau de toutes les mairies. Elle intervient avant l'intervention du juge.

66. Comment les personnes en conflit peuvent-elles recourir à la structure/personne ressource qui sera chargée du règlement amiable ou au tribunal de conciliation?

- **Cas du règlement amiable :** les personnes en conflit choisissent ensemble de commun accord la structure locale ou la personne ressource qui peut servir d'intermédiaire pour un règlement amiable (*Art. 387 CFD*). La loi leur fait obligation de se faire assister chacune, pendant le déroulement de la tentative de règlement amiable, par un témoin au moins (*Art. 389 CFD*).
- **Cas de la tentative de conciliation :** toute personne en conflit peut recourir au tribunal de conciliation soit par requête écrite soit par déclaration verbale enregistrée par le secrétaire du tribunal de conciliation.

67. Quels peuvent être les résultats de la tentative de règlement amiable ou de conciliation ?

- **Cas de la tentative de règlement amiable :** cette voie peut déboucher :
 - ✓ soit sur un accord entre les personnes en conflit et dans ce cas, il est rédigé un procès verbal de règlement à l'amiable signé par les personnes en conflit et leurs témoins (*Art. 390, al. 1 et 3 CFD*) ;
 - ✓ soit sur l'absence d'un accord entre les personnes en conflit et dans ce cas, il est rédigé un procès verbal de non règlement à l'amiable signé également par les personnes en conflit et leurs témoins (*Art. 390, al. 2 CFD*).
- **Cas de la tentative de conciliation :** la tentative de conciliation peut déboucher :
 - ✓ soit sur un accord entre les personnes en conflit et dans ce cas, il est rédigé un procès verbal de conciliation lu, traduit puis signé par les personnes en conflit (*Art. 30 Loi 2001-37 portant organisation judiciaire en République du Bénin*).
 - ✓ soit sur l'absence d'un accord entre les personnes en conflit et dans ce cas, il est rédigé un procès verbal de non conciliation signé par les mêmes les personnes en conflit (*art. 29 Loi 2001-37 portant organisation judiciaire en République du Bénin*)

68. Quelles formalités administratives doit-on accomplir avec les procès verbaux rédigés ?

- **Cas de la tentative de règlement amiable :**
 - ✓ **Procès verbal de règlement amiable :** Ici, la loi oblige la structure locale ou la personne ressource ayant conduit à ce résultat d'envoyer le procès verbal de règlement amiable au Maire de la commune du lieu où se trouve la terre objet du conflit pour que ce dernier affirme ledit procès verbal par l'apposition de sa signature (*Art. 390, al. 3 CFD*).

Le Maire a l'obligation de signer ledit le procès verbal dans un délai d'un (01) mois, à compter du jour de son dépôt au secrétariat de la mairie (*Art. 393 CFD*).

Mais, avant de signer ledit procès verbal, le Maire doit, devant le chef service des affaires domaniales de la mairie, les personnes en conflit et leurs témoins, (*Art. 391 CFD*):

- ✚ lire ledit procès verbal et le traduire si nécessaire ;
- ✚ obtenir l'accord des personnes concernées.

- ✓ **Procès verbal de non règlement amiable :** ici, la personne qui a connaissance des procédures doit adresser une demande au juge pour solliciter son intervention dans le règlement dudit conflit. Il en est de même lorsque les personnes en conflit ne sont pas arrivées à s'entendre sur le choix de la voie de règlement du conflit (*Art. 386, al. 3 CFD*).

La demande adressée au juge est accompagnée du procès-verbal de non règlement amiable.

- **Cas de la tentative de conciliation :**

- ✓ **Procès verbal de conciliation :** le président du tribunal de conciliation a l'obligation de transmettre ledit procès verbal au tribunal de première instance du lieu où se trouve la terre objet du conflit pour homologation (reconnaissance formelle). Cette reconnaissance formelle fait produire à ce procès verbal tous les effets d'une décision rendue par les tribunaux (**Art. 31 Loi 2001-37 portant organisation judiciaire en République du Bénin**).
- ✓ **Procès verbal de non conciliation :** ledit procès verbal est également transmis au tribunal de première instance du lieu où se trouve la terre objet du conflit par le président du tribunal de conciliation. Sa transmission constitue l'acte qui saisit immédiatement le juge (**Art. 29 Loi 2001-37 portant organisation judiciaire en République du Bénin**).

2.3. AMENAGEMENT ET GESTION DES TERRES RURALES

2.3.1. La mise en valeur des terres en milieu rural

69. *Quelles sont les contraintes imposées au propriétaire/détenteur de droits d'une terre rurale dans l'exercice de son droit ?*

Le code foncier et domanial impose au propriétaire/détenteur de droits fonciers coutumiers deux types de contraintes.

1. Il doit :

- respecter les textes en vigueur et éviter tout ce qui peut porter atteinte à la tranquillité, à la sécurité ou à l'hygiène publiques autour de sa terre,
- respecter les droits de ses voisins limitrophes,
- entreprendre obligatoirement sur la terre des activités de production agricole, sylvicole, d'élevage, de transformation agroalimentaire, création de jardins botaniques, de parcs zoologiques ou forêts (**Art. 2 du D 2015-014 du 29 janvier 2015 portant les conditions et modalités de mise en valeur des terres**), à moins que (**Art. 367 CFD et art. 5, al. 2 du D 2015-014 du 29 janvier 2015 portant les conditions et modalités de mise en valeur des terres**) :
 - ✚ l'état de la terre nécessite qu'on la laisse au repos (jachère) qui ne doit pas dépasser cinq (05) ans ;
 - ✚ la terre appartienne à l'Etat ou une Collectivité territoriale.

2. L'autorité administrative peut lui interdire la poursuite des activités sur sa terre, si (**Art. 366 CFD**) :

- celle-ci est de nature à nuire à l'environnement ou à des programmes d'intérêt général ;
- celle-ci n'arrive pas à supprimer ou à limiter les risques par des mesures d'accompagnement.

70. *Quels risques court le propriétaire/détenteur de droits coutumiers qui laisse ses terres rurales non exploitées ?*

Le Code foncier et domanial fait obligation aux propriétaires/détenteurs de droits coutumiers de terres rurales autres que l'Etat et les Collectivités territoriales, de les mettre en valeur, sauf dans le cas où la qualité du sol nécessite un repos momentané dont la durée ne peut être supérieure à cinq (05) ans (**Articles 367 et arts. 5, al. 2 et 12, al. 1 du D 2015-014 du 29 janvier 2015 portant les conditions et modalités de mise en valeur des terres**).

Un détenteur de droits qui ne met pas en exploitation ses terres qui n'ont pas besoin de repos pendant plus de cinq (05) ans sera approché par l'autorité communale aux fins de délivrer à un demandeur, une autorisation administrative d'exploiter ces mêmes terres (**Arts 368 et 372 CFD et arts. 5, al. 2 et 12, al. 1 du D 2015-014 du 29 janvier 2015 portant les conditions et modalités de mise en valeur des terres**).

71. Par quelle procédure peut-on bénéficier d'une autorisation d'exploiter délivrée par le maire ?

Pour ce faire, une personne (individu ou association) qui a identifié des terres comme étant insuffisamment mises en valeur ou n'étant pas mises en valeur (*Arts. 369 et 370, al. 1 CFD et art. 9, al. 1 du D 2015-014 du 29 janvier 2015 portant les conditions et modalités de mise en valeur des terres*), en fait la demande au maire de la commune du lieu où se trouvent les terres concernées.

Le maire saisit la Commission de Gestion Foncière de la Commune (CoGeF) qui se prononce après enquête sur l'état de non mise en valeur ou d'insuffisance de mise en valeur (*Art. 370, al. 2 CFD et art. 9, al. 2 du D 2015-014 du 29 janvier 2015 portant les conditions et modalités de mise en valeur des terres*), ainsi que des possibilités de leur mise en exploitation agricole.

Le maire constate par un arrêté, le défaut de mise en valeur de ces terres, qu'il notifie au présumé propriétaire ou au détenteur de droits sur lesdites terres et publie par voie d'affichage à la mairie pendant deux (02) mois, par annonce à la radio locale et par les crieurs publics (*Art. 370, al.3 CFD et arts. 8 et 10, al. 1 du D 2015-014 du 29 janvier 2015 portant les conditions et modalités de mise en valeur des terres*).

Pendant le délai d'affichage de l'arrêté, le présumé propriétaire ou le détenteur de droits acquis selon la coutume peut écrire au maire pour s'engager à exploiter lesdites terres dans un délai ne dépassant pas un (01) an, ou d'y renoncer tacitement (par l'absence de réaction) ou formellement (*Art. 371 CFD et art. 11, al. 1 du D 2015-014 du 29 janvier 2015 portant les conditions et modalités de mise en valeur des terres*).

En cas de renonciation, l'autorisation administrative d'exploiter peut être délivrée à toute personne qui en fait la demande (*Art. 372, al. 1 CFD et art. 11, al. 3 du D 2015-014 du 29 janvier 2015 portant les conditions et modalités de mise en valeur des terres*).

Le bénéficiaire de cette autorisation se met en contact avec le détenteur de droits pour conclure avec celui-ci, une location ou un bail qui détermine les conditions de jouissance de droit d'usage sur lesdites terres (*Art. 372, als. 2 et 3 CFD et art. 12, al. 3 du D 2015-014 du 29 janvier 2015 portant les conditions et modalités de mise en valeur des terres*).

2.3.2. Gestion des zones de pâturage

72. Quelle protection le code foncier et domanial a-t-il accordée aux éleveurs ?

Le Code foncier et domanial en République du Bénin a accordé une attention particulière aux activités de développement rural. Ainsi :

- il est reconnu aux autorités communales le droit de réglementer par arrêté l'exploitation et la gestion des ressources naturelles de leur ressort territorial conformément à la Constitution, aux lois et règlements en vigueur (*Art. 318 du Code foncier et domanial*);
- le législateur, tout en imposant aux agriculteurs le respect des itinéraires de parcours et des aires de pacage du bétail établis, a fait obligation aux éleveurs d'exercer leurs

activités de pâturage et de pacage bétail dans le respect des ressources végétales et de manière à éviter les empiétements agricoles ((*Art. 326 du Code foncier et domanial*)).

- Le Code foncier et domanial a prévu une servitude de passage sur tous les fonds de terres riverains des cours d'eau et étendues d'eau pour faciliter l'accès des usagers de ces ressources en eau dont les éleveurs (*Art. 328 du Code foncier et domanial*).

2.3.3. Règles relatives au partage des biens d'une succession

73. Qui peut hériter des biens d'une personne décédée ?

Peut hériter les biens d'une personne décédée toute personne ayant la qualité d'enfant et de descendant, de père et de mère, de frères et sœurs ou de conjoint survivant (*Art. 604 Code des personnes et de la famille*).

74. La loi fait-elle une distinction entre l'homme et la femme ou prend-elle en compte la nature des biens en matière de succession ?

Non. Les enfants ou leurs descendants succèdent à leurs père et mère ou autres ascendants sans distinction de sexe ni d'âge même s'ils sont issus de différents mariages (*Art. 619, al. 1 Code des personnes et de la famille*).

La loi ne considère ni la nature ni l'origine des biens pour en régler la succession (*Art. 605 Code des personnes et de la famille*)

Ainsi, les enfants de sexe féminin ont les mêmes droits que les enfants de sexe masculin en matière de partage des biens de la succession (*Art. 619, al. 2 Code des personnes et de la famille*) qu'il s'agisse des terres ou des mobiliers.

75. Le partage des biens d'une succession peut-il concerner un enfant décédé avant le partage ?

Oui, parce que les descendants de l'enfant décédé avant le partage bénéficient de la succession en représentation de leur père ou mère décédé (*Art. 619, al. 2 Code des personnes et de la famille*).

2.3.4. Gestion des terres indivises (collectives)

76. Qu'est-ce que l'indivision ?

L'indivision se présente en définitive comme l'état par lequel un objet de droit appartient à plusieurs personnes dont chacune est, pour une certaine fraction, propriétaire de l'objet en entier. En effet, aucun des indivisaires n'a de droit propriété cantonné sur une partie déterminée de la terre, ils ont tous des pouvoirs concurrents sur toute la terre. Les droits ne peuvent être exercés que de manière collective.

77. Une personne soit-elle chef de la collectivité ou représentante de la famille peut-elle seule décider de la vente d'une terre indivise ?

Non. La vente d'une terre indivise est subordonnée au consentement unanime de toutes les personnes se trouvant dans l'indivision. Les droits ne peuvent être exercés que de manière collective c'est-à-dire par le consentement de tout le monde.

Pour la chambre judiciaire de la Cour suprême du Bénin, «*la vente d'un bien commun à plusieurs personnes est nulle et de nul effet si l'accord préalable de tous les propriétaires communs n'est pas obtenu*» (*CS Bénin, arrêt n° 013 du 31 juillet 1998, Recueil des arrêts de la Cour suprême du Bénin, 1998, p. 33.*)

Toute cession par un héritier, soit à un cohéritier, soit à une personne étrangère à l'indivision doit, pour être opposable aux autres cohéritiers et au gérant, leur être signifiée ou être acceptée par eux (*Art. 763 Code des personnes et de la famille*).

78. Un membre d'une indivision est-il tenu d'y rester ?

Non. Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué (*Art. 752 Code des personnes et de la famille*).

79. Quels sont les droits d'un indivisaire ?

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec les actes valablement passés par le gérant (*Art. 759 Code des personnes et de la famille*).

Chaque indivisaire a droit aux profits provenant des biens indivis et en supporte les pertes proportionnellement à sa portion dans l'indivision (*Art. 760 Code des personnes et de la famille*).

80. Un cohéritier peut-il vendre sa part de l'indivision ?

Oui. Mais à condition d'informer, les autres cohéritiers et le gérant, par écrit, du prix et des conditions de la vente projetée (*Art. 761, al. 1 Code des personnes et de la famille*), car tout cohéritier peut, dans le délai d'un mois qui suit cette information, faire connaître à l'héritier vendeur, par acte écrit son intention d'acheter aux prix et conditions qui lui ont été annoncés. (*Art. 761, al. 2 Code des personnes et de la famille*)

Toute vente effectuée en violation de cette exigence est nulle et l'action en nullité ne peut être exercée que par les cohéritiers de l'héritier vendeur (*Art. 761, al. 3*).

2.4. Rôle des instances créées par le code foncier et domanial en matière de gestion du foncier et du domaine

2.4.1. Au niveau national

81. Quelles sont les instances créées par le code foncier et domanial et qui sont impliquées dans la gestion du foncier et du domaine ?

Les instances créées par le code foncier et domanial et qui sont impliquées dans la gestion du foncier et du domaine sont : L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), le Conseil Consultatif Foncier (CCF), la Régie Foncière et le Fonds de Dédommagement Foncier (FDF).

82. Qu'est-ce que l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF)?

Créée au terme des dispositions de *l'article 416 nouveau du code*, l'ANDF est un établissement public à caractère technique et scientifique de type spécifique doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière ; placé sous la tutelle du Ministère en charge des Finances. Elle est investie d'une mission de sécurisation et de coordination de la gestion foncière et domaniale au plan national (*Art. 418 CFD*) et son champ d'intervention couvre tout le secteur foncier tant rural, périurbain qu'urbain (**Art. 4 du décret 2015-010 portant AOF de l'ANDF**).

L'ANDF a en son sein des régisseurs de la propriété foncière et des hypothèques (**Art. 33 du décret 2015-010 portant AOF de l'ANDF**) qui sont des officiers publics chargés de la confirmation des droits fonciers. Il existe au niveau national un régisseur principal de la propriété foncière et au niveau local des régisseurs communaux ayant compétence communale ou intercommunale. (**Art. 432 CFD et art. 34 du décret 2015-010 portant AOF de l'ANDF**)

83. Quelles sont les attributions de l'ANDF ?

Enoncées à l'article 418 du code foncier et domanial, les attributions de l'ANDF sont détaillées et précisées par l'article 5 du décret n° 2015-010 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de l'Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF). Ainsi, elle est chargée :

- de la mise en œuvre des politiques, stratégies et programmes de l'Etat en matière foncière et domaniale;
- d'assurer la mise en œuvre des procédures relatives à la gestion du foncier;
- de gérer le cadastre;
- de procéder à la confirmation des droits fonciers et à la délivrance du titre foncier;
- de mettre en place un Système National de Gestion de l'Information Foncière, transparent, accessible, fiable et actualisé;
- de rendre disponibles par tous les moyens, y compris les méthodes modernes, à tout utilisateur privé intéressé, les informations accessibles contenues dans les registres fonciers;

- de fournir toutes les données sur le foncier à toute institution publique qui en ferait la demande sur la base des conditions qu'elle définit;
- d'assurer le secrétariat permanent du Conseil Consultatif Foncier;
- de donner son approbation préalable à tout projet de mise en valeur à des fins agricoles, halieutiques, pastorales, forestières, sociales, industrielles, artisanales ou de préservation de l'environnement qui sous-tend toute demande d'acquisition de terre rurale dont la superficie est supérieure à vingt (20) hectares et inférieure ou égale à cinq cents (500) hectares;
- d'étudier et de donner son avis technique au Conseil des Ministres sur les projets de mise en valeur relatifs à l'acquisition des terres rurales de superficie supérieure à 500 hectares;
- d'exercer son droit de préemption sur toutes les transactions opérées sur les terres rurales d'au moins deux (02) hectares;
- de donner son visa à toute vente de terres rurales;
- de coordonner la réalisation des Plans Fonciers Ruraux;
- d'appuyer la mise en place de l'infrastructure géodésique;
- d'assurer l'actualisation périodique et le suivi du Tableau Général des propriétés immobilières bâties et non bâties de l'Etat;
- d'assurer une bonne gestion du domaine privé immobilier de l'Etat;
- d'appuyer les Collectivités Territoriales en matière de documentation foncière et de gestion de leurs patrimoines immobiliers;
- de tenir le sommier des biens immeubles de l'Etat situés à l'étranger;
- de prendre toutes les dispositions pour protéger les archives contre toute dégradations et détériorations;
- d'aider l'Etat et les collectivités territoriales dans leurs actions par voie d'expropriation et dans l'exercice de leur droit de préemption.

84. Qu'est-ce que le Conseil Consultatif Foncier (CCF)?

Le CCF est une instance consultative qui a pour mission de servir de lieu d'échange et de concertation quant aux actions à privilégier pour la mise en œuvre avec succès du code foncier et domanial. (**Art. 424 CFD**)

85. Le CCF est composé de combien de membres ?

Placé sous la responsabilité du représentant du Président de la République, le CCF est composé de onze (11) membres à savoir (**Art. 425 nouveau CFD**) :

- un représentant du Président de la République: Président ;
- un représentant du ministre en charge des finances ;
- un représentant du ministre en charge de la cartographie ;
- un représentant du ministre en charge de la décentralisation ;
- un représentant du ministre en charge de l'agriculture ;
- le président du Conseil d'administration de l'Agence nationale du domaine et du foncier ;
- un représentant de l'ordre des notaires ;

- un représentant de l'ordre des géomètres ;
- un représentant du Barreau ;
- un représentant l'Association nationale des Communes du Bénin;
- le directeur général de l'Agence nationale du domaine et du foncier.

86. Quelles sont les attributions du CCF ?

En tant que cadre institutionnel de concertation et d'échanges de tous les acteurs du foncier puis de mise en cohérence et en synergie des actions en matière de politique foncière et domaniale de l'Etat (**Art. 3 du Décret 2015-007 du 29 janvier 2015 portant AOF Conseil Consultatif Foncier**), le CCF a pour attributions (**Art. 4 du Décret 2015-007 du 29 janvier 2015 portant AOF Conseil Consultatif Foncier**):

- de mettre en synergie les différents organes à tous les niveaux de la gestion du patrimoine foncier national ;
- de proposer au Gouvernement, des mesures d'harmonisation des actions de tous les intervenants, notamment des partenaires techniques et financiers, dans la mise en œuvre de la réforme foncière et de la politique foncière et domaniale ;
- d'impulser le débat national sur la réforme foncière et la mise en œuvre de la politique foncière et domaniale au Bénin ;
- de proposer au Gouvernement les règles et procédures de gestion du foncier;
- d'étudier et valider, avant adoption par le Gouvernement, les avant-projets de documents ou de textes législatifs ou réglementaires relatifs à la mise en œuvre de la réforme foncière et de la politique foncière et domaniale et suivre leur application ;
- d'étudier et proposer au Gouvernement, toutes mesures susceptibles de contribuer à l'amélioration du processus de réforme foncière et à la mise en œuvre de la politique foncière et domaniale pour en garantir la réussite ;
- de faire des propositions de réforme de la fiscalité foncière pour la rendre judicieuse et efficiente et en suivre l'application ;
- de proposer des mesures qui assurent la constitution par l'Etat et les collectivités territoriales, de réserves foncières destinées à l'installation d'équipements ou à l'alimentation des filières publiques ou privées d'aménagement foncier ;
- d'étudier les rapports périodiques établis par les structures compétentes, portant sur le recensement, la reconstitution des biens immobiliers, la constitution des réserves foncières, la gestion des domaines publics et privés de l'Etat et des collectivités territoriales et faire des recommandations au Gouvernement ;
- de proposer des mesures de facilitation de l'accès à l'information foncière;
- de proposer des mesures appropriées pour lutter contre la thésaurisation;
- de participer à l'élaboration du plan pluriannuel d'activités de l'Agence et contribuer à sa mise en œuvre ;
- de veiller au respect des clauses contenues dans les contrats de cession et de location des terres appartenant au domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales.

87. *Qu'est-ce que le Fonds de Dédommagement Foncier ?*

Le fonds de dédommagement foncier est une instance créée par l'article 538 du code foncier et domanial qui pour mission de renforcer et de simplifier l'accès de l'Etat et des collectivités territoriales à la terre dans le cadre de leurs politiques de développement et pour leurs différents besoins d'utilité publique. (*Art. 539 nouveau, al. 1 CFD*)

Il a également pour mission de contribuer à l'indemnisation des personnes physiques ou morales qui subissent, du fait de la réorganisation du régime foncier ou des décisions des juridictions appliquant les dispositions du code foncier et domanial, un préjudice établi. (*Art. 539 nouveau, al. 2 CFD*)

88. *Quelles sont les attributions du FDF ?*

Placé sous la tutelle du Ministère **en charge du foncier et du domaine** (*Art. 3 du Décret 2015-008 du 29 janvier 2015 portant AOF Fonds de Dédommagement Foncier*), le Fonds du Dédommagement Foncier a pour attributions (*Art. 4 du Décret 2015-008 du 29 janvier 2015 portant AOF Fonds de Dédommagement Foncier*):

- de renforcer et simplifier l'accès de l'Etat et des collectivités territoriales à la terre au Bénin et à l'extérieur du Bénin dans le cadre de leurs politiques de développement et pour leurs différents besoins d'utilité publique ;
- d'assurer le financement des procédures dans les cas prévus par le code foncier et domanial :
 - ✚ des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique et les dédommagements y afférents ;
 - ✚ des procédures d'exercice du droit de préemption.
- d'assister l'Etat dans le rachat d'immeubles bâtis en faveur d'un occupant de bonne foi menacé d'expulsion forcée en exécution d'une décision de justice ;
- de contribuer à l'indemnisation des personnes physiques ou morales qui subissent, du fait de la réorganisation du régime foncier ou des décisions des juridictions appliquant les dispositions du code foncier et domanial, un préjudice établi ;
- d'assurer la location-vente des immeubles bâtis aux parties intéressées dans les cas des domaines de terre expropriés ou préemptés, en guise de solution alternative aux procédures d'expulsions;
- faire toutes les opérations foncières se rapportant directement ou indirectement aux missions ci-dessus précisées ou à lui confiées par l'Etat ou les collectivités territoriales ;
- conserver, gérer et mettre en exploitation par les citoyens qui le sollicitent, aux fins agricoles, pastorales ou industrielles les biens du domaine immobiliers de l'Etat, en attendant la réalisation des projets de service public ;
- d'apporter des concours financiers à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier dans la mise en œuvre de sa politique foncière.

2.4.2. Au niveau local

66. Quelles sont les instances créées par le code foncier et domanial et qui sont impliquées dans la gestion du foncier et du domaine ?

Les instances créées au niveau local par le code foncier et domanial et qui sont impliquées dans la gestion du foncier et du domaine sont : Le Bureau Communal du Domaine et du Foncier (BCDF), la Commission de Gestion Foncière de la Commune (CoGeF), la Section Villageoise de Gestion Foncière (SVGF) et la Section Urbaine de Gestion Foncière (SUGF).

89. Qu'est-ce que le Bureau Communal du Domaine et du Foncier (BCDF)?

Le BCDF est le démembrement de l'ANDF au niveau de la commune (*Art. 423 CFD et art. 6 du décret 2015-010 portant AOF de l'ANDF*).

90. Quelles sont les attributions du Bureau Communal du Domaine et du Foncier ?

Le BCDF est chargé (*Art. 7 du décret 2015-010 portant AOF de l'ANDF*):

- de mettre en œuvre la politique foncière au niveau communal ;
- d'établir et de délivrer le titre foncier portant sur des immeubles relevant de son ressort territorial ;(*Art 138 nouveau CFD*)
- d'apporter un appui aux communes dans l'établissement des Plans Fonciers ruraux et dans l'organisation du cadastre;
- de veiller à la bonne réalisation des opérations de lotissement ;
- d'apporter un appui aux collectivités territoriales dans l'élaboration, l'actualisation périodique et le suivi du Tableau de leurs propriétés immobilières bâties et non bâties ;
- de prendre toutes les dispositions pour protéger les archives foncières au niveau communal contre toutes dégradations et détériorations ;
- de conserver au même titre que la Commission de Gestion Foncière (CoGeF) et la Section Villageoise de Gestion Foncière (SVGF) les copies des plans parcellaires et des registres des usagers au terme des opérations d'établissement des Plans Fonciers Ruraux ;
- de délivrer tout titre foncier, dans un délai d'un mois, à compter de la réception d'une requête de confirmation de droits fonciers enregistrés au Plan Foncier Rural ;
- de transcrire dans un registre côté et paraphé et conserver tout acte de transfert définitif de propriété à titre onéreux ou à titre gratuit.

91. Qu'est-ce que la Commission de Gestion Foncière de la Commune (CoGeF)?

La CoGeF est une instance consultative créée au terme des dispositions de l'article 427 du code foncier et domanial ayant pour mission d'assister le maire dans la gestion des questions foncières.

92. Quelle est la composition de la CoGeF ?

La commission de gestion foncière de la commune (CoGeF) est composée (**Art. 6, al. 1 du décret 2015-017 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière de la Commune et de la Section Villageoise de Gestion Foncière**):

- du président de la commission des affaires domaniales et environnementales du conseil communal ;
- du chef du service des affaires domaniales de la mairie ;
- de deux chefs d'arrondissement élus par le conseil communal ;
- du régisseur ou de son représentant;
- du responsable du service en charge de l'agriculture au niveau de la commune ;
- d'un représentant des associations de développement de la commune ;
- d'un représentant des organisations de producteurs agricoles de la commune ;
- d'une représentante des associations de femmes de la commune ;
- d'un représentant des éleveurs ;
- d'un représentant des notables élu par le collège des notables de la commune.

93. Qui peut être membre de la CoGeF ?

Pour être désigné membre de la CoGeF, il faut (**Art. 7 du décret 2015-017 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière de la Commune et de la Section Villageoise de Gestion Foncière**):

- être âgé de 18 ans au moins ;
- être de bonne moralité ;
- être domicilié dans la commune ;
- être disponible à œuvrer pour l'intérêt général et le développement de la commune.

94. Quelle est la durée du mandat de la CoGeF ?

La durée du mandat des membres de la CoGeF est de trois (03) ans renouvelable. Cependant, il faut souligner qu'à l'exception des acteurs administratifs, les représentants de la société civile ont un mandat de trois (03) ans renouvelable une seule fois (**Art. 6, al. 2 du décret 2015-017 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière de la Commune et de la Section Villageoise de Gestion Foncière**).

95. Quelles sont les attributions de la Commission de Gestion Foncière de la Commune ?

Dans son rôle consultatif, la CoGeF donne des avis et fait des propositions concernant (**art. 5 du décret 2015-017 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière de la Commune et de la Section Villageoise de Gestion Foncière**) :

- la gestion des fonds de terre du domaine privé de la collectivité territoriale ;

- la concession à des personnes privées, physiques ou morales, des fonds de terre du domaine privé de la collectivité territoriale ;
- le suivi de la mise en valeur des terres concédées conformément aux stipulations des actes de concession et des cahiers des charges y annexés ;
- le retrait des terres attribuées en concession, pour défaut de mise en valeur ou l'octroi éventuel de délai supplémentaire pour leur mise en valeur ;
- l'état de non mise en valeur ou d'insuffisance de mise en valeur d'un fonds de terre susceptible d'exploitation, ainsi que sur les possibilités de mise en valeur rurale de celui-ci, établi après enquête contradictoire et ce, préalablement à l'autorisation d'exploitation à donner par le maire.

En outre, la CoGeF :

- donne son avis motivé sur toute acquisition de terre ou d'aliénation à titre gratuit d'un immeuble relevant du domaine privé des collectivités territoriales préalablement à l'approbation du conseil communal du lieu de situation de l'immeuble ;
- appuie les sections villageoises de gestion foncière dans la mise à jour des plans fonciers ruraux (PFR) ;
- concourt au bon déroulement des opérations pour l'établissement des PFR sur le territoire communal ;
- veille à la bonne tenue des bases de données foncières au niveau communal ;
- assiste le maire dans les procédures d'amodiation des terrains insuffisamment ou non mis en valeur ;
- collabore, à la demande de la structure concernée, dans les procédures de règlement des conflits fonciers devant les instances officielles ou d'arbitrage ou de règlement amiable des litiges;
- appuie la vulgarisation de la formalisation des transactions foncières;
- appuie les Sections Villageoises de Gestion Foncière dans les actions d'information, d'éducation et de communication ;
- concourt à l'élaboration et à la révision des conventions locales de gestion des ressources naturelles et du schéma directeur de la commune.

96. Qu'est-ce que la Section Villageoise de Gestion Foncière ?

La Section villageoise de gestion foncière est un démembrement en milieu rural de la commission de gestion foncière de la commune. (**Art. 428 nouveau CFD**)

97. Quelle est la composition de la SVGF ?

La Section villageoise de gestion foncière (SVGF) est composée (**Art. 27 du décret 2015-017 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière de la Commune et de la Section Villageoise de Gestion Foncière**):

- du chef de village et de deux personnes élues par le conseil de village ;
- de deux notables ayant une connaissance approfondie en matière foncière, élus par le collège des notables ;

- d'un représentant des guides de l'équipe d'enquête foncière s'il y a lieu ;
- d'un représentant des associations de développement du village élu en assemblée générale ;
- de trois représentants des organisations professionnelles du secteur agricole dont nécessairement un éleveur élus en assemblée générale ;
- de deux représentantes des groupements de femmes, élues en assemblée générale.

98. Qui peut être membre de la SVGF ?

Pour être désigné membre de la SVGF, il faut (**Art. 28 du décret 2015-017 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière de la Commune et de la Section Villageoise de Gestion Foncière**) :

- être de nationalité béninoise;
- être âgé de 18 ans au moins ;
- être de bonne moralité ;
- être domicilié, résident ou propriétaire dans le village ;
- avoir exercé dans le village une activité agricole ou para-agricole, soit directement, soit par autrui, ou être disponible à œuvrer pour l'intérêt général et le développement de la commune.

99. Quelle est la durée du mandat de la SVGF ?

Son mandat est de trois (03) ans renouvelable une fois.

100. Quelles sont les attributions de la Section Villageoise de Gestion Foncière ?

La Section villageoise de gestion foncière est chargée (**Art. 25 du décret 2015-017 portant attributions, organisation et fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière de la Commune et de la Section Villageoise de Gestion Foncière**) :

- d'accompagner les populations du village dans la formalisation des transactions et mutations foncières ;
- de mener les enquêtes devant permettre au maire de délivrer l'attestation de détention coutumière ;
- d'apporter son appui au bon déroulement des opérations pour l'établissement et la mise à jour du PFR ;
- de recueillir toutes les informations nécessaires à la mise à jour du PFR ;
- d'archiver les copies des documents du PFR ;
- d'apporter son appui conseil au règlement des litiges fonciers ;
- de mener des actions d'information, d'éducation et de communication ;
- d'assurer la transmission trimestrielle à la CoGeF des informations relatives aux changements affectant les droits fonciers intervenus au niveau du village concerné.

101. *Qu'est-ce que la Section Urbaine de Gestion Foncière (SUGF) ?*

La Section Urbaine de Gestion Foncière est un démembrement en milieu urbain et péri urbain de la commission de gestion foncière de la commune. (**Art. 428 nouveau CFD**)

Elle est l'homologue des SVGF au niveau des quartiers de ville. Il est prévu la prise d'un décret en Conseil des Ministres qui déterminera les attributions, l'organisation et le fonctionnement de la SUGF.

2.5. Les infractions et sanctions

102. *Qu'est-ce qu'une infraction ?*

Une infraction est un comportement (action ou omission) interdit par la loi et puni selon sa gravité d'une peine. Dans le code foncier et domanial, il est prévu des peines de réclusion criminelle, d'emprisonnement simple, d'amende sans oublier des dommages-intérêts.

103. *Quels sont les comportements spécifiques des citoyens punis par le code foncier et domanial et les sanctions y relatives ?*

- Le délit de stellionat est puni d'un emprisonnement de cinq à (05) ans à dix (10) ans et d'une amende de cinq millions (5.000.000) de francs à dix millions (10.000.000) de francs ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des dommages et intérêts. (**Art. 492 CFD**).

Pourra donc être puni par cette peine, toute personne qui :

- ✓ fait enregistrer ou obtenir un titre foncier en son nom un immeuble dont il sait n'être pas propriétaire ;
 - ✓ fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas lui appartenir ou celui qui accepte sciemment un certificat d'inscription ainsi établi ;
 - ✓ fait enregistrer ou obtenir un titre foncier sur un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire les hypothèques, droits réels ou charges dont cet immeuble est grevé ;
 - ✓ cède sciemment un immeuble ou un titre de propriété qu'il sait ne pas lui appartenir ou celui qui accepte sciemment cette cession ;
 - ✓ obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur des biens soumis à immatriculation ou une hypothèque forcée sur des biens immatriculés, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû être frappés ;
 - ✓ frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère.
- Le refus deux fois successives d'une personne d'exécuter l'invitation pressante du régisseur à lui déposée (en personne ou à son domicile) par un huissier de justice est puni d'un emprisonnement de quinze (15) jours à six (06) mois et d'une amende de cent mille (100.000) francs CFA à cinq cent mille (500.000) francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des dommages et intérêts. (**Art.494 CFD**)

- Toute fausse déclaration faite consciemment pour se faire reconnaître des droits fonciers ou faire reconnaître de tels droits à une autre dans le cadre de la procédure contradictoire de constatation de droit foncier (par exemple le PFR) est punie d'une amende de un million (1.000.000) de francs à deux millions (2.000.000) de francs, sans préjudice des dommages et intérêts. **(Art.504 CFD)**
- Les modifications apportées consciemment aux registres fonciers ruraux, dans le but de rendre impossible leur utilisation ou exploitation sont punies d'une peine d'emprisonnement de deux (02) ans à cinq (05) ans et d'une amende de deux millions (2 000 000) francs CFA à cinq millions (5.000.000) de francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des dommages et intérêts. **(Art.505 CFD)**
- L'occupation illégale ou la mise en valeur d'un immeuble sans l'accord préalable du propriétaire ou du titulaire du droit foncier par une personne physique ou morale est punie d'une amende allant de cinq cent mille (500.000) francs CFA à trois millions (3.000.000) de francs FCFA. **(Art.510 CFD)**
- Quiconque vend une parcelle lui appartenant à plusieurs personnes est puni d'une peine d'emprisonnement de cinq (05) ans à dix (10) ans et d'une amende de cinq millions (5 000.000) francs CFA à dix millions (10.000.000) de francs FCFA ou de l'une ou l'autre des deux peines seulement, sans préjudice des dommages et intérêts.
Lorsque la parcelle vendue n'appartient pas au vendeur, il est puni du double de la peine ci-dessus indiquée sans préjudice des dommages et intérêts. **(Art.512 CFD)**
- Toute occupation illégale du domaine public ou de zone impropre à l'habitation par une personne physique ou morale est punie d'une amende allant de cinq cent mille (500.000) francs CFA à trois millions (3.000.000) de francs FCFA. **(Art.513 CFD)**
- Toute personne qui, par contrainte, menace ou toute autre pression aura obligé un fonctionnaire de l'administration du domaine à lui délivrer un titre foncier ou à agir en violation des dispositions du code foncier et domanial est punie d'une peine de deux (02) à cinq (05) ans et d'une amende de cinq cent mille (500.000) à trois millions (3.000.000) de FCFA ou d'une de ces peines seulement. **(Art.515 nouveau CFD)**
- Toute personne qui, volontairement par aide ou assistance, a facilité la préparation ou la réalisation de l'une quelconque des cas énumérés ci-dessus est punie des mêmes peines que l'auteur de ces infractions. **(Art.514 CFD)**

104. Quels sont les actes spécifiques des élus locaux (Maires et Chefs de village) punis par le code foncier et domanial et les sanctions y relatives ?

- La délivrance de plusieurs conventions de vente ou d'attestations de recasement à différentes personnes sur une même parcelle constitue une infraction sanctionnée d'une peine d'emprisonnement allant de un (01) an à cinq (05) ans et d'une amende de cinq cent mille (500.000) francs CFA à un million (1.000.000) de francs FCA. **(Art.506 CFD)**

- Le fait pour le maire d'affirmer une convention de vente portant sur une parcelle ne disposant pas d'un titre foncier ou n'ayant fait l'objet de demande d'attestation de détention coutumière délivrée par le maire est puni d'une amende de deux cent cinquante mille (250.000) francs CFA à un million (1.000.000) de francs FCA et d'une peine d'emprisonnement allant de un (01) an à cinq (05) ans ou de l'une ou l'autre des deux peines seulement. (*Art.507 CFD*)
Il est important de souligner que l'affirmation ne constitue pas une infraction pendant la période transitoire de dix (10) ans, car le code foncier et domanial autorise le Maire à continuer l'affirmation des conventions jusqu'au 14 août 2023 ; date d'expiration de la période transitoire. (*Art. 516 nouveau CFD*)
- La signature par le maire, le chef quartier ou de village d'une convention quelconque portant sur une parcelle ne disposant pas d'un titre foncier ou la délivrance de toute pièce administrative non prévue par le code foncier et domanial est punie de la peine de la réclusion criminelle de cinq (05) à dix (10) ans avec possibilité d'amende. (*Art.508 et 509 CFD*)
- Tout lotissement effectué sur un périmètre ne disposant pas de titre foncier constitue une infraction pénale punie d'une peine d'emprisonnement allant de deux (02) ans à cinq (05) ans et d'une amende de cinq millions (5.000.000) FCFA ou de l'une ou l'autre des deux peines seulement. (*Art. 511 nouveau CFD*)

3. Conclusion

Le Code foncier et domanial constitué de la loi 2013-01 du 14 août 2013 et de la loi 2017-15 du 10 août 2017, issu de la réforme foncière et domaniale, traduit des mutations certaines des règles de gestion foncière et domaniale et sa mise en œuvre appelle, de la part des différents acteurs du foncier, des dispositions nouvelles et un état d'esprit nouveau.

Pour obtenir ces différents résultats, il est impérieux que tous les acteurs du foncier s'approprient le contenu du Code foncier et domanial, condition sine qua non pour son application effective et efficiente.

Le présent document de vulgarisation du volet foncier du code foncier et domanial actualisé qui porte, à la connaissance des populations rurales, les nouvelles dispositions de la législation foncière et domaniale contribuera à l'appropriation, en milieu rural, desdites dispositions du code et par conséquent à leur application effective. Il est donc un véritable outil de vulgarisation entre les mains de la Synergie Paysanne qui a, entre autres, pour mission d'informer et de sensibiliser ses membres sur la législation foncière en vigueur en République du Bénin.