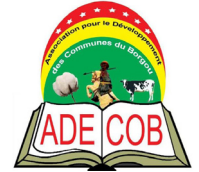


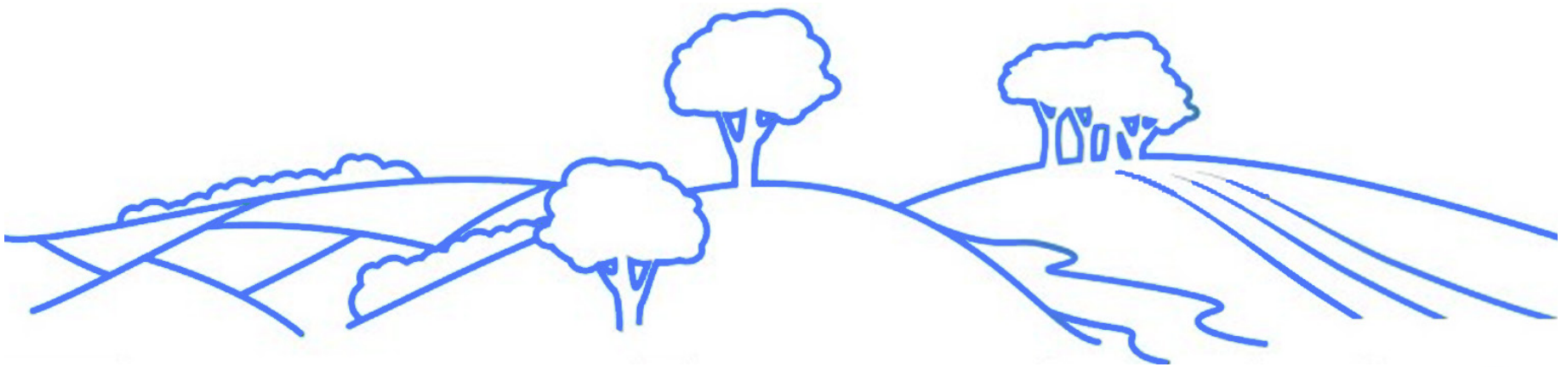


MINISTÈRE
DE LA DÉCENTRALISATION
ET DE LA GOUVERNANCE LOCALE
RÉPUBLIQUE DU BÉNIN



GUIDE DU MAIRE

Maîtriser le foncier pour développer son territoire



Mis en oeuvre par
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Mai 2021

Sommaire

Publié par
Deutsche Gesellschaft für
Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Siège de la société
Bonn et Eschborn
Allemagne

Promotion de la politique foncière Responsable (ProPFR)
08 BP 1132 Cotonou
T +229 21 31 60 46
F + 229 21 31 13 35
E bruno.oheix@giz.de
I www.giz.de/benin

Responsable
Dr Bruno Oheix

Conception
© ProPFR

Crédits photographiques
© ProPFR

Texte

Guide pratique du contrôle de la légalité des actes fonciers

Mise à jour
avril 2021

Le contenu de la présente publication ne relève pas la responsabilité de la GIZ.

Sur mandat du
Ministère fédéral de la Coopération économique et du Développement (BMZ)

	Préface du Ministre de la Décentralisation et de la Gouvernance Locale	3
	Mot du Président de l'Association pour le Développement des Communes du Borgou (ADeCoB)	4
1	Présentation du guide simplifié	5
2.	Approche méthodologique utilisée	6
3	Définition de quelques termes	8
4	Les principaux textes consultés	12
5.	Les moyens de prise des décisions communale en lien avec le foncier, l'aménagement du territoire et la mobilisation des ressources financières locales	13
5.1	Les principaux actes de gestion foncière susceptibles d'impliquer le maire	13
5.2	Les Instruments de prise de décisions du maire en Aménagement du Territoire	18
5.3	Les Pouvoir des élus en Aménagement du Territoire	20
5.4	Les problèmes en Aménagement Territoire au Bénin en relation avec le foncier et réponse du Code Foncier Domanial	24
5.5	Leviers de prise de décisions du maire pour améliorer les ressources financières liées à la gestion du foncier pour le développement local	28
6	Les infractions aux dispositions du code foncier et domanial et leurs sanctions	30
7	Annexes	33



Préface du Ministre de la Décentralisation et de la Gouvernance Locale

Le présent guide intitulé « maîtriser le foncier pour développer son territoire » se propose d'aider les autorités communales à travers une démarche simplifiée à prendre des décisions sans erreurs sur les questions touchant au foncier, à l'aménagement du territoire et à l'ingénierie du développement local.

L'aménagement du territoire constitue une préoccupation majeure dont dépend le développement des communes, et repose essentiellement sur la maîtrise des différentes lois de décentralisation ainsi que du code foncier et domanial.

A cet effet, l'appui technique et financier du Projet d'une Politique Foncière Responsable (ProPFR) et la collaboration des élus locaux du Borgou ont abouti à l'élaboration des règles et outils de gestion foncière communale, les principes et orientations du code foncier et domanial en lien avec le développement local et l'aménagement du territoire. Les résultats de cette collaboration ont permis de mettre à la disposition des conseils communaux des outils de gestion simples et facilement et très compréhensibles. Ces outils permettent en conséquence de prendre des décisions en respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en matière foncière et domaniale, et particulièrement de trouver des réponses aux problématiques de développement local et d'aménagement de territoire.

Le Ministère de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale s'approprie le guide et l'intègre dans la série de documents d'accompagnement des communes pour contribuer à l'amélioration de la gestion au niveau local.

Ce guide qui synthétise les dispositions du code foncier et domanial permet d'appréhender plus facilement, les implications sur la gestion de la terre, les autres ressources naturelles, l'aménagement du territoire et la mobilisation des ressources pour le développement local.

Il comprend trois parties

la partie foncière qui fait le point des actes fonciers pour lesquels les élus locaux sont impliqués tout le long de leur fonction, présente les procédures d'accès au foncier, niveau d'implication des champs communaux et locaux ;

la partie aménagement du territoire présente les instruments et outils pour l'aménagement du territoire en lien avec les actes fonciers ;

la troisième partie présente les leviers d'actions possibles pour augmenter les ressources communales à partir du foncier et des autres ressources naturelles.

Au-delà du décideur communal, le public intéressé par la gestion foncière communale et ses liens avec le développement local et l'aménagement du territoire y trouvera plus aisément des réponses à ses préoccupations.



M. Raphaël AKOTEGNON
Ministre de la Décentralisation et de la Gouvernance Locale



Mot du Président de l'Association pour le Développement des Communes du Borgou (ADECOB)

Les questions relatives au foncier et au domaine constituent une préoccupation majeure pour le développement des communes. Le développement local et l'aménagement du territoire communal reposent essentiellement sur la maîtrise des différents outils et des principes qu'offrent les différentes lois sur la décentralisation et le code foncier et domanial. Dans ce sens, "maîtriser le foncier pour développer la commune" est une opportunité qui s'offre aux élus locaux du département du Borgou qui bénéficient de l'appui technique et financier de la coopération allemande à travers le Projet de Promotion d'une Politique Foncière Responsable (ProPFR).

L'appui technique et financier du ProPFR et la collaboration des élus locaux ont permis de retenir des règles et outils opérationnels de gestion foncière communale en lien avec code foncier et domanial pour une meilleure pratique du développement local et de l'aménagement du territoire.

L'Association pour le Développement des Communes du Borgou dont j'assume la présidence, entend renforcer ces acquis afin de donner plus de visibilité à la gestion des questions de développement et d'aménagement des territoires communaux du Borgou. Le manuel qui synthétise les dispositions du code foncier et domanial, permet d'appréhender plus facilement, les implications juridiques et institutionnelles dont doivent tenir cas les maires en matière de développement et d'aménagement de territoire notamment.

Ce manuel peut également servir aux autres départements du pays en s'inspirant des modèles techniques qui ont été mis en place dans le Borgou.

Au public intéressé par la gestion foncière communale et ses liens avec le développement local et l'aménagement du territoire, je souhaite une bonne exploitation de ce manuel simple et accessible.



M. GARBA Yaya

Président de l'Association pour le Développement
des Communes du Borgou

1. Présentation du guide simplifié

Objectif du guide

Le présent guide a pour objectif de :

- rendre les maires, les élus et les Secrétaires Généraux des Collectivités locales capables de comprendre les implications de leurs actes dans la gestion de la Commune
- fournir aux acteurs du secteur foncier, un rapide aperçu des notions essentielles à retenir dans le domaine.

Audience

Le guide simplifié s'adresse prioritairement aux élus locaux et aux cadres communaux qui sont des acteurs du secteur foncier. Il s'adresse à toute personne d'avoir un tableau des dispositions qui régissent le foncier au Bénin.

Structure du guide

Le guide à proprement parler comprend deux parties à savoir les définitions et les généralités d'une part et les outils de gestion suivant les généralités suivant les trois thématiques, d'autre part.

Note aux utilisateurs

Le présent guide est proposé à titre indicatif. Il s'agit de faciliter aux élus et autres cadres communaux, une meilleure compréhension des notions dans le domaine foncier et leur implication pour le développement local et l'aménagement du territoire

2. Approche méthodologique utilisée

L'approche méthodologique utilisée pour réaliser le guide est résumée en cinq (5) phases consécutives ainsi qu'il suit.

Phase 1 : Travaux de préparation

Cette étape a pour but de mieux circonscrire les conditions de déroulement de la mission et de permettre au commanditaire et au consultant de s'accorder sur les termes du contrat. Ces clarifications ont été faites lors de la séance de cadrage tenue avec le commanditaire. A cette séance, les consultants ont échangé longuement avec le ProPFR, pour harmoniser les points de vue sur :

- Le planning de déroulement de la mission ;
- Le format du guide;
- Les contacts des acteurs clés échantillonnées.

Phase 2 : Collecte des données

Deux activités essentielles ont été menées à cette phase. Il s'agit de la revue documentaire et l'organisation des entretiens avec les acteurs clés de la chaîne de gestion du foncier dans les collectivités locales.

Par rapport à la revue documentaire, nous nous sommes intéressés aux procédures et données foncières dans les collectivités locales, sur les cinq (5) dernières années à partir des actes produits au service affaire domaniale. En dehors de ces documents, nous avons exploité les outils d'aménagement disponibles au niveau des communes du Borgou, ainsi que les rapports d'activités pertinents.

En ce qui concerne les entretiens, ils ont été organisés au moyen d'un guide sommaire. Les acteurs rencontrés essentiellement sont :

- Le chef du service affaire domaniale;
- Le chef service affaires financières ;
- Le chef services planification du développement local ;
- Les responsables du service des impôts (chef service assiettes et chef service recouvrement) ;
- Les élus communaux.

Les données documentaires et les résultats des entretiens ont fait l'objet de traitement.

Phase 3 : Traitement des données collectées et rédaction de l'état des lieux sommaire de la gestion foncière.

Il s'agit de la compilation, du traitement et de l'analyse des données brutes recueillies sur le terrain. Ce traitement des données collectées a été réalisé en prenant en compte les attentes de la mission, en ce qui concerne les résultats prévus. Le diagnostic a mis l'accent sur la gouvernance foncière dans les collectivités locales ainsi que les différentes informations utiles pour comprendre le mode de fonctionnement des différents maillons de la chaîne de gestion foncière.

Phase 4 : Rédaction du draft du guide du Maire

A cette phase de la mission, les experts ont procédé à la rédaction du guide. Ce guide est un outil de sensibilisation en ce qui concerne le foncier; précisément les questions relatives à la compréhension de la réglementation foncière et son lien avec le développement local. Suivant les enjeux et défis, ainsi que les situations pratiques vécues dans les communes, le document a été rédigé pour faciliter la compréhension de la gestion foncière dans les collectivités locales.

Phase 5 : Atelier de validation du guide du Maire

Le draft du guide, envoyé au commanditaire a fait l'objet d'un atelier de validation. Au cours dudit atelier, les acteurs ont fait part de leurs observations et ont partagé avec les consultants leurs suggestions d'amélioration du contenu du guide. La prise en compte des recommandations de cet atelier a permis la finalisation du guide du Maire.

3. Définition de quelques termes

Affermage : Location d'un bien rural immobilier moyennant paiement d'un loyer ou fermage

Aliénation : Transmission du droit de propriété ou constitution d'un droit réel

Amodiation : Bail d'un fonds de terre dont le paiement se fait à portion de fruits

Bail à construction : Contrat de bail de longue durée par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain dont il a la jouissance ; il bénéficie du droit de superficie bien-fonds : Immeuble, terre ou construction

Bornage: Délimitation de deux (02) fonds de terres contiguës. Opération qui consiste à délimiter deux terrains contigus et à planter des bornes délimitant la propriété foncière

Borne : Ouvrage ou objet destiné à indiquer une limite de propriété, un repère ou servir avec d'autres à maintenir une chaîne pour préserver un emplacement de passage

Cadastre : Ensemble constitué de documents cartographique et littéral à l'échelle nationale ou locale, comportant, le premier des informations graphiques, le second des renseignements attachés, relatifs aux parcelles de propriété individuelle. Aux termes du code, le cadastre s'entend comme un ensemble technique des outils d'identification, d'enregistrement et de description des terres ou une représentation cartographique de l'ensemble du territoire national sur une base communale et selon sa division en parcelles de propriétés

Cahier des charges : Document administratif détaillant les obligations et éventuellement, les droits du titulaire en matière de concession

Certificat foncier rural : 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

Certificat d'inscription : Document délivré par le régisseur de la propriété foncière attestant de l'inscription d'un droit réel immobilier

Certificat d'urbanisme : Document indiquant les conditions dans lesquelles un terrain est constructible

Classement : Procédure qui permet de changer le statut juridique de droit commun d'un fonds de terre pour le soumettre à un régime juridique plus précis et parfois plus restrictif

Communauté à la base : Ensemble des personnes ayant des liens sociaux et des -intérêts communs, constituant une unité de peuplement ou une unité cohérente en matière de développement

Concession : La concession portant sur le domaine public de l'Etat ou des collectivités territoriales) est le contrat de droit administratif qui confère à son bénéficiaire, moyennant redevance ou à titre gratuit, le droit d'occuper et d'utiliser à titre privé et pour une durée déterminée une partie (dépendance) du domaine public ; ce droit, précaire, est révocable à tout moment. La concession peut aussi être le contrat par lequel l'autorité publique délègue la gestion d'un équipement public à une personne morale, pour une durée déterminée.

La concession portant sur Une parcelle du domaine privé (de l'État ou de la commune), est l'acte administratif par lequel l'autorité administrative, propriétaire du domaine supportant une parcelle, attribue celle-ci à une personne privée, physique ou morale, à charge pour celle-ci de la mettre en valeur selon des modalités fixées par Pacte de concession ou dans un cahier des charges y annexé, durant une période déterminée moyennant le versement d'une redevance annuelle

Déclassement : Procédure qui a pour but ou comme effet de soustraire un fonds de terre appartenant au domaine classé pour le soumettre à nouveau au statut de droit commun

Domaine : Ensemble des biens immobiliers appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales

Domaine classé : Domaine soumis à un régime restrictif de l'exercice des droits d'usage des individus ou des collectivités après accomplissement d'une procédure de classement

Domaine privé : partie du patrimoine de l'Etat ou des territoriales dont le régime juridique obéit, en principe, aux règles de fond et de compétence de droit privé applicables à la propriété et à ses démembrements

Domaine protégé : Domaine objet de protection de la part des pouvoirs publics, qui peut ultérieurement être soumis à un régime de classement

Domaine public : Partie inaliénable du patrimoine de l'Etat ou des collectivités territoriales qui est soumise à un régime juridique et au contentieux de droit administratif

Domaine rural : Ensemble des terres rurales appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales, mises en valeur ou non, quelle que soit la nature de cette . mise en valeur

Droit coutumier : Ensemble des pratiques et normes locales, droit établi ou acquis selon les pratiques et normes locales

Droit domanial : Droit lié à l'exploitation d'une partie du patrimoine de l'Etat ou des territoriales

Droit foncier : Ensemble des règles applicables à la propriété et à ses démembrements ainsi qu'aux ressources naturelles qui y sont liées dès lors que l'objet en est la terre .

Droit foncier rural : Régime des terres rurales comprenant outre le régime général du foncier, l'ensemble des règles affectant spécifiquement la propriété ou l'exploitation des terres agricoles

Droit d'usage : Démembrement du droit de propriété conférant à son titulaire le droit d'utiliser une terre et d'en percevoir les fruits dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille

Droit d'usage délégué : Droit d'usage accordé temporairement à une personne par le détenteur d'une terre acquise dans les

formes admises par la coutume et les pratiques et normes locales

Eaux domaniales : Eaux du domaine public naturel et celles relevant du domaine public artificiel

Enregistrement : Formalité fiscale consistant en l'analyse ou la mention d'un acte juridique sur un registre, donnant lieu ou non à la perception de droits par l'Etat ou les collectivités territoriales et conférant date certaine aux actes sous seing privé, qui en sont dépourvus. Action de transcrire, de mentionner un acte, un jugement dans les registres publics

Faire-valoir indirect : Manière d'exploiter un fonds de terre par le biais d'un contrat, sans en être propriétaire

Immatriculation : Procédure publique qui permet d'enregistrer, sous un numéro d'ordre (numéro d'immatriculation), un immeuble identifié par ses principales caractéristiques physiques, dans un registre ad hoc dit livre foncier

Immeuble : Fonds de terre et ce qui y est incorporé, ainsi que les biens mobiliers qui en permettent l'exploitation

Immeuble par destination : Meuble que la loi répute immeuble parce qu'il est destiné par volonté de son propriétaire, soit affecté au service et à l'exploitation d'un immeuble, soit attaché à ce dernier à perpétuelle demeure

Immeuble par nature : Fonds de terre fixé au sol qu'on ne peut déplacer

Impenses : Dépenses faites pour la conservation ou l'amélioration ou l'embellissement d'une chose. Dépenses faites sur un immeuble par une personne qui en a la jouissance sans en être propriétaire

Inscription : Formalité par laquelle est obtenue la publicité de certains actes portant sur des immeubles (ex : inscription hypothécaire). C'est également la mention faite aux registres du régisseur des hypothèques, de l'hypothèque dont une propriété est grevée

Opération d'habitat : Toute opération de construction d'immeubles destinés à l'habitation, lesquels sont situés, soit sur un même terrain soit sur des parcelles contiguës ou séparées par de courtes distances et qui sont édifiés simultanément ou successivement par une personne physique ou morale aux fins de vente ou de location

Plan foncier rural : Document faisant l'inventaire des terres rurales avec enregistrement des droits y rattachés ainsi que de leurs titulaires, dans le but de répondre aux besoins individuels et collectifs de sécurité foncière, de planification et d'investissement

Prénotation : Demande tendant à obtenir l'inscription, la modification ou l'annulation d'une inscription par mention sommaire préventive, sur le Certificat de propriété foncière, avant d'être porté devant le tribunal compétent

Propriété : droit d'user, de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements

Publication aux livres fonciers : Inscription des droits réels immobiliers au livre foncier et organisation à la consultation du public

Purge : Procédure permettant de libérer un bien immeuble des gages et garanties qui le grevent

Régisseur : Régisseur de la propriété foncière

Registre de dépôts des actes : Registre tenu en double dans chaque conservation des hypothèques et sur lequel sont inscrits, au jour le jour, par ordre chronologique tous les actes relatifs à l'immeuble

Réserve naturelle intégrale : Aire préservée pour permettre le libre jeu des facteurs naturels sans aucune intervention extérieure, à l'exception des mesures de sauvegarde nécessaires de l'existence même de la réserve.

Service des hypothèques : Service administratif dans lequel sont déposés et conservés tous les actes portant sur les droits réels immobiliers ainsi que certains actes générateurs de droits personnels dont un immeuble est directement l'objet

Terres rurales : Ensemble des terres occupées par les activités agricoles, rurales, sylvicoles, piscicoles ou destinées à accueillir l'une ou l'autre de ces activités. Les terres rurales sont situées en dehors des zones urbaines, des zones à urbaniser ou des zones d'urbanisation future telles que définies par les documents d'urbanisme,

Terres urbaines : Les terres urbaines sont celles situées dans les zones urbaines, les zones à urbaniser ou les zones d'urbanisation future telle que définie dans les documents de planification urbaine ; ces terres sont affectées ou destinées principalement à l'habitation, au commerce, à l'industrie, à l'implantation des services publics et d'une manière générale aux activités liées à la vie urbaine. Elles sont régies par les textes spécifiques sur le foncier urbain

Titre foncier : Document de preuve de la propriété foncière délivré après une procédure contradictoire de confirmation de droits fonciers ou au terme de la réalisation de plan foncier rural

Zone sensible : zone qui se distingue soit par une compétition accrue pour l'accès aux ressources naturelles, telles que la terre, les ressources forestières, les ressources de pêches, avec pour conséquence la recrudescence des conflits ruraux soit par l'extension des surfaces emblavées avec dégradation accélérée ou avancée du couvert végétal

Développement local : défini comme une volonté politique des acteurs de promouvoir le développement du territoire sur lequel ils vivent en vue d'améliorer la situation socio-économique des populations.

Volonté locale : l'initiative des projets de développement est le fait des élus et des groupes sociaux.

Territoire : le développement local concerne un territoire ayant un statut et une taille.

Capacité locale: le développement local s'appuie sur la mobilisation des données endogènes (ressources locales, épargne de proximité, solidarité de voisinage ; foncier, environnement,...) et une capacité locale d'entreprendre, c'est-à-dire de générer des activités et donc de créer de la richesse.

4. Les principaux textes consultés

Les principaux textes juridiques utilisés pour réaliser ce guide sont ceux encadrant la décentralisation, le foncier et l'aménagement du territoire au Bénin. Sans être exhaustifs nous citons ci-dessous ceux les plus consultés dans ce travail :

- Constitution du 11 décembre 1990 révisée par la loi n° 2019-40 du 7 novembre 2019
- Loi n°97-028 du 15 janvier 1999 portant organisation de l'administration territoriale de la République du Bénin.
- Loi n°97-029 du 15 janvier 1995 portant organisation des communes en République du Bénin qui précise dans son chapitre 3, les compétences de la commune et les modalités d'exercice de ces compétences.
- Loi n°98-005 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes à statut particulier en République du Bénin.
- Loi n°98-006 du 9 mars 2000 portant régime électoral communal et municipal.
- Loi n°98-007 du 15 janvier 1999, portant régime financier des communes.
- Loi n°2009-17 B portant modalité de l'intercommunalité au Bénin.
- La loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en république du Bénin ;
- Loi n° 2017-15 du 10 Aout 2017, complétant et modifiant la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en république du Bénin ;
- Loi n° 2016-06 portant loi-cadre sur l'aménagement du territoire en république du Bénin

Pour l'exercice de leurs compétences, les communes ont l'obligation de se conformer aux orientations, stratégies sectorielles, aux réglementations et normes en vigueur. Elles jouissent de l'appui conseils des services déconcentrés de l'Etat, de la préfecture et doivent travailler en parfaite synergie avec les ministères sectoriels, parce que les domaines de compétences sont dans la pratique tous partagés.

5. Les moyens de prise des décisions communale en lien avec le foncier, l'aménagement du territoire et la mobilisation des ressources financières locales

5.1 Les principaux actes de gestion foncière susceptibles d'impliquer le maire

Les principes qui doivent gouverner les actions du maire ou de l'élu local en matière de gestion foncière rurale sont :

- Le principe selon lequel l'Etat détient le territoire national pour la préservation de son intégrité, la garantie des droits de propriété et l'assurance de son utilisation et de sa mise en valeur durables ;
- Le principe de l'inaliénabilité, de l'imprescriptibilité et de l'insaisissabilité des biens immeubles du domaine public naturel et artificiel de l'Etat et des collectivités territoriales ;
- Le principe de la prescription extinctive par une possession paisible, notoire, non interrompue et sans équivoque pendant 10 ans ;
- L'affirmation du droit de l'Etat et des collectivités territoriales d'exproprier tout titulaire de droit foncier, moyennant juste et préalable dédommagement pour la mise en œuvre de politique de développement ;
- Le principe de l'approbation préalable du conseil communal ou municipal et de l'avis motive de la commission de gestion foncière pour toute acquisition de terre dont la superficie est supérieure à 2 ha ;
- Le principe de mise en valeur obligatoire des terres rurales ;
- La reconnaissance du droit des personnes physiques, des collectivités familiales et les personnes morales de droit privé, de participer à la définition des règles spécifiques de gestion des terres rurales. Ces règles doivent faire l'objet d'un arrêté communal et obéir à l'intérêt général, aux lois et règlements ;
- La nullité des actes de transfert de droit d'usage en cas de non consultation de la section villageoise de gestion foncière pour les villages ayant bénéficié du plan foncier rural
- Le principe de l'accès équitable aux terres pour l'ensemble des acteurs ;
- Le principe de la sécurisation des droits réels immobiliers établis ou acquis selon la coutume
- Le respect du principe de l'égalité de l'homme et de la femme dans l'accès au foncier
- L'institution d'un Plan Foncier Rural pour chaque village administratif ;
- L'obligation de prononcer par arrêté du maire, les opérations d'ouverture et de clôture des plans fonciers ruraux ;
- Le respect de l'intégrité des domaines public et privé de l'Etat et des collectivités territoriales et des titres fonciers existants lors de l'établissement des plans fonciers ruraux ;
- Le principe de la gestion rationnelle des ressources naturelles, des eaux, des activités de pêche, de la faune sauvage et des substances de carrière et de mine.

Le CFD étant assez complexe, le tableau suivant fait le point des principaux actes juridiques de gestion foncière au niveau communal. Le maire peut s'en référer rapidement et au besoin faire appel à un spécialiste.

Thématiques	Fondement juridique	Procédure	Délai	Décisions
La protection et la reconnaissance du droit de propriété				
Publicité de la requête de confirmation des droits fonciers	Article 118 CFD	Affichage dans les lieux d'usage visibles et fréquentés par le public et sur l'immeuble objet de confirmation de droits		Affichage de la copie de la fiche de demande de confirmation de droits fonciers
Bornage contradictoire	Article 120 du CFD	Fixation de la date de l'opération de bornage Affichage Crieur public Participation du chef de village ou de quartier de ville au bornage Convocation des parties intéressées ou de leurs représentants	15 jours au moins à l'avance	Avis Convocation
Contestation de confirmation de droits fonciers	Article 136 du CFD	Notification aux parties d'une contestation de confirmation de droits fonciers		Preuve de la notification, de la signification et l'accusé
Registre foncier	Article 155 du CFD	Elaboration de registres et de répertoire dotés d'un numéro de série, cotés et paraphés par le maire de la commune concernée.		Registre doté d'un numéro de série, coté et paraphé Répertoire doté d'un numéro de série, coté et paraphé
Consultation et de la communication des renseignements figurant au registre foncier	Article 189 du CFD	Demander et obtenir, par écrit et gratuitement, communication des renseignements consignés aux registres fonciers et/ou dans les documents annexes		
Création du plan foncier rural	Articles 193, 196 et 198 du CFD	Promotion de l'adhésion des populations à l'établissement des PFR Promotion du financement et de la mise en œuvre participatifs des PFR Prise d'un arrêté d'ouverture des opérations pour l'établissement du plan foncier rural Prise d'un arrêté de clôture des opérations pour l'établissement du plan foncier rural Publication du registre des ayants droit par village au Journal Officiel Facilitation de la consultation le plan foncier rural		Arrêté d'ouverture Arrêté de clôture
Confirmation des droits fonciers à partir du plan foncier rural	Article 203 du CFD	Réception des copies de requêtes de confirmation de droits fonciers adressées au BCDF par les titulaires de droits enregistrés au PFR		

Thématiques	Fondement juridique	Procédure	Délai	Décisions
Les atteintes aux droits de propriété				
Expropriation pour cause d'utilité publique	Articles 210, 216, 218, 219, 222, 225, 229 du CFD	<p>Délibération du conseil communal</p> <p>Déclaration d'utilité publique</p> <p>Publication de l'acte déclaratif d'utilité publique</p> <p>Création d'une commission d'enquête présidée par le maire ou son représentant</p> <p>Enquête de commodo et incommodo</p> <p>Information des habitants par voie d'affiche, par voie de radio locale et par voie de crieur public ou de tout autre moyen de publicité jugé opportun, de la date de passage de la commission</p> <p>Création d'un registre pour les observations de toute personne ayant intérêt</p> <p>Elaboration d'un rapport d'enquête de commodo et incommodo</p> <p>Prendre un certificat constatant la publicité et le dépôt du rapport</p> <p>Prise d'un arrêté de cessibilité</p> <p>Ampliation de l'arrêté de cessibilité et du plan y annexé au préfet</p> <p>Affichage de l'arrêté de cessibilité</p> <p>Prise d'un arrêté de prorogation de la durée des servitudes</p>	Enquête de commodo et incommodo (1 mois)	<p>Acte déclaratif d'utilité publique</p> <p>Rapport d'enquête de commodo et incommodo</p> <p>Arrêté de cessibilité</p>
Occupations temporaires par la commune	Article 253 du CFD	<p>Etude des projets de travaux publics ou des travaux d'intérêt public, général ou collectif, susceptibles ou non de donner lieu à expropriation, travaux de triangulation, d'arpentage ou de nivellement faits pour le compte des collectivités territoriales ;</p> <p>Etude en vue de l'installation des bornes ou signaux destinés à marquer les points trigonométriques et tous autres repères nécessaires. *</p> <p>Prise d'arrêté des occupations temporaires précisant leur nature, la localité où elles doivent être faites ainsi que la date à laquelle elles doivent commencer</p> <p>Affichage et notification ou communication aux personnes concernées</p>		Arrêté communal portant occupations temporaires par la commune des terres et biens immeubles
Le domaine immobilier de la commune				
Modes de constitution du domaine public immobilier de la commune	Article 266 du CFD	Délimitation préalable des biens immeubles du domaine public naturel de la commune		Arrêté fixant les modalités de gestion et de conservation des biens immeubles du domaine public naturel de la commune
Occupations du domaine public et dérogations aux servitudes de passage	Article 272 du CFD	<p>Délibération du conseil municipal</p> <p>Prise d'un arrêté portant autorisations d'occuper le domaine public .et les dérogations aux servitudes de passage</p>		Arrêté portant autorisations d'occuper le domaine public .et les dérogations aux servitudes de passage

Thématiques	Fondement juridique	Procédure	Délai	Décisions
Déclassement du domaine public de la commune	Articles 276, 277, 278, 281 du CFD	Enquête de commodo et incommodo Incorporation de la portion déclassée au domaine privé de la commune		Arrêté de déclassement
Gestion et aliénation du Domaine communal	Articles 291, 294, 303, 304, 306, 313 du CFD	Délibération du conseil communal sur la gestion des biens et opérations immobilières à effectuer par la commune Création des instances locales de gestion foncière Délibération du conseil communal pour la cession et la location des terres et biens immobilier du domaine public immobilier de l'Etat cédé à la commune Prendre un arrêté de cession des biens immeubles privés de la commune. Etablissement d'un titre de propriété au concessionnaire Publication l'arrêté de cession au niveau du BCDF		Arrêté portant gestion des biens et opérations immobilières à effectuer Arrêté portant cession et location du domaine de l'Etat concédé Arrêté portant création et gestion des terrains réservés aux inhumations
Principes de gestion des ressources naturelles de la commune	Article 318 du CFD	Prendre par arrêté les dispositions réglementaires nécessaires à l'exploitation et de la gestion des ressources naturelles de de la commune		Arrêté portant exploitation et gestion des ressources naturelles
Les terres rurales et coutumières				
Définition des règles spécifiques de gestion des terres rurales	Article 349 du CFD	Organiser des consultations préalables avec les populations sur les règles spécifiques de gestion des terres rurales qu'elles ont définies Prendre un arrêté portant définition des règles spécifiques de gestion des terres rurales des personnes physiques, des collectivités familiales et des personnes morales de droit privé		Arrêté portant définition des règles spécifiques de gestion des terres rurales des personnes physiques, des collectivités familiales et des personnes morales de droit privé
Formalisation des contrats fonciers	Article 354 du CFD	Formalisation des droits d'usage à des fins d'exploitation en faire-valoir indirect devant la section villageoise de gestion foncière. Adressage de la copie des actes de formalisation à la commission de gestion foncière de la commune et au BCDF		Contrats types
Appropriation des terres rurales	Article 355 du CFD	Etablissement du procès-verbal de publication des requêtes adressées au BCDF Affichage du procès-verbal		Procès-verbal de publication des requêtes
Non appropriation première d'une terre rurale	Article 357 du CFD	Prendre un arrêté constatant la non appropriation première d'une terre rurale		Arrêté établissant la non appropriation première d'une terre rurale
Incorporation des rurales non appropriées	Article 356 du CFD	Demande d'attribution à la commune des terres rurales qui n'ont jamais fait l'objet d'une première appropriation		

Thématiques	Fondement juridique	Procédure	Délai	Décisions
Mise en valeur et gestion des terres rurales	Articles 370 et 372 du CFD	Saisir la CoGeF pour une enquête contradictoire sur l'état de non mise en valeur ou d'insuffisance de mise en valeur du fonds de terre concerné, ainsi que sur les possibilités de mise en valeur rurale de celui-ci Prise de l'arrêté portant défaut de mise en valeur d'une terre rurale Notification de l'arrêté portant défaut de mise en valeur d'une terre rurale à son propriétaire Publication par voie d'affiche de l'arrêté portant défaut de mise en valeur d'une terre rurale		Arrêté portant défaut de mise en valeur d'une terre rurale
Le contentieux foncier				
Règlement amiable des conflits fonciers ruraux	Articles, 386, 391, 392 et 393 du CFD et article 5 et 25 Décret n° 2015-017 du 29 janvier 2015	Réception du Procès-verbal de règlement amiable Convocation sans délai, des parties et leurs témoins. Lecture et traduction du procès-verbal sur lequel les parties donnent leur consentement Affirmation du procès-verbal en y apposant sa signature précédée d'une mention spéciale	L'affirmation du procès-verbal doit intervenir au plus tard dans le délai d'un (01) mois	Procès-verbal de règlement amiable affirmé
Conciliation des conflits fonciers ruraux	Articles 386 CFD et articles 21 à 35 loi n° 2001-35 du 21 février	établissement d'une liste de 12 personnes (Notables et fonctionnaires à la retraite) sachant lire et écrire, de bonne moralité, ayant la confiance de la population et résidant dans le ressort territorial du Tribunal de conciliation) Etablissement des profils des 12 personnes désignées Prise de l'arrêté communal de désignation des membres du Tribunal de conciliation Prise de l'arrêté communal de nomination du secrétaire du tribunal de conciliation Demande d'approbation de l'arrêté de nomination du secrétaire transmet par courrier officiel, la liste des 12 personnes désignées au Président du Tribunal de Première Instance dont ressort la commune		Liste des membres du TC Arrêté communal de nomination du secrétaire du TC Arrêté préfectoral d'approbation de l'arrêté communal du secrétaire du TC Courrier de transmission des dossiers des membres désignés au TPI Demande de prestation du secrétaire du TC au TPI
Les dispositions transitoires et finales				
Constatation des fonds de terre non couverts par le PFR	Article 518 du CFD	Constatation par acte affirmé des fonds de terre non couverts par un plan foncier rural Lecture du procès-verbal de présomption de propriété par un interprète assermenté Affirmation du procès-verbal de présomption de propriété		Acte d'affirmation du procès-verbal de présomption de propriété

5.2 Les Instruments de prise de décisions du maire en Aménagement du Territoire

5.2.1 Nécessité de prise de conscience sur les enjeux l'aménagement du territoire communal par le Maire

Le maire doit avoir une conscience politique aiguisée sur l'aménagement du territoire pour deux faits. Ses décisions quotidiennes affectent l'aménagement du territoire et l'espace et le foncier impliquent des enjeux importants pour chaque catégorie de la population.

• Pourquoi un élu devrait il s'intéresser à l'aménagement de son territoire ?

Thématiques	Contenu	Explications
Pourquoi un élu doit s'intéresser à l'aménagement de son territoire ?	Parce que ses décisions quotidiennes entraînent « une meilleure répartition des hommes en fonction des ressources naturelles et des activités économiques ».	Les ressources naturelles qui font l'objet de convoitises sont : la terre (foncier), les forêts et ses produits, la faune, l'eau
	Parce qu'il doit « prendre des décisions réfléchies sur la façon dont les gens doivent utiliser (ou ne pas utiliser) une partie de la surface de la terre, compte tenu des conditions connues et prévues, ainsi que de buts ou des critères donnés »	les décisions des élus impacts les ressources naturelles et la répartition de la population sur l'espace
	parce que dans toutes nos commune aujourd'hui, il est « devenu impossible de laisser au hasard, le soin d'harmoniser les activités humaines. »	ceci à cause de : L'augmentation forte de la population La croissance économique (beaucoup d'activités de production et leur intensité) La dynamique des ressources naturelles (appauvrissement, réduction et dégradation etc.) La correction des faiblesses de l'économie de marché (capitalisme avec ses excès)

• **Quels sont les enjeux du territoire pour la population ?**

En abordant les questions d'aménagement du territoire la conscience de l'élu doit être sensibilisée aux enjeux importants suivants :

Thématiques	Contenu	Explications
Quels sont les enjeux du territoire pour la population dont doit être très conscient un maire ou un élu ?	un territoire est un «espace des forces politiques et sociales »	La répartition des zones, des ressources naturelles dans un espace dépend des forces politiques et sociales qui s'affrontent et s'associent selon leurs intérêts et la conjuncture
	L'élu doit être conscient que la concertation est toujours nécessaire dans la gestion de l'espace	La nécessité de concertation entre les acteurs parce que les intérêts divergents des acteurs sociaux et les stratégies qui en découlent engendrent d'innombrables conflits quant à l'usage et l'occupation du sol.
	L'élu doit être conscient que quelque fois le consensus est impossible	Les niveaux des acteurs sont différents, les sols et la terre sont très convoités et quelques fois, il est impossible de concilier les intérêts des uns et des autres.
	L'élu doit être conscient que le sol est «une marchandise rentable »	Le sol est une ressource naturelle indispensable à la vie comme l'aire et l'eau. Le sol est inextensible, il est indispensable à chacun et à tous. Sa demande augmente avec l'accroissement de la population. Mais sa particularité est qu'il est un bien économique rentable (il est vendu au plus offrant)
	L'arbitrage politique du conflit est de son ressort et il doit y faire face	Il y a un conflit latent ou explosif entre ceux qui veulent utiliser le sol comme marchandises et ceux qui veulent la terre pour satisfaire les besoins basiques de logement et de l'agriculture, entre l'utilisation privée de terre et l'utilisation publique de la terre.

5.3 Les Pouvoir des élus en Aménagement du Territoire

Le maire ou l' élu dispose de trois types de pouvoir pour l'aménagement du territoire communal :

- **Planification**
- **Réglementation**
- **Intervention directe**

Les documents de planification ne sont mis en œuvre qu'à travers les deux autres. Tous ces outils dépendent les uns des autres, ils doivent être conformes entre eux et être réalisés rapidement les uns après les autres.

• Les pouvoirs de planification de son territoire

Type de pouvoir et ses objectifs	Les outils	Contenu	Observations
<p>Les pouvoirs en matière de planification</p> <p>Objectif : Planifier l'aménagement et l'urbanisation du territoire</p>	<p>Il s'agit des plans à différentes échelle :</p> <p>Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT)</p> <p>Schéma Directeur d'Aménagement de Commune (SDAC)</p> <p>Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)</p> <p>Plan d'Urbanisme (PU)</p> <p>Plan de Gestion des Terroirs (PGT)</p> <p>Plans Sectoriels</p> <p>Etc.</p> <p>NB : Les uns détaillent les autres</p>	<p>les grandes orientations et objectifs d'aménagement, d'urbanisme et de développement</p> <p>Les grandes affectations du territoire (zonage) ;</p> <p>Les périmètres d'urbanisation (zones urbaines ou zone agglomérées) ;</p> <p>Les zones prioritaires d'aménagement ;</p> <p>Les zones des contraintes naturelles ;</p> <p>Les zones de contraintes anthropiques ;</p> <p>La protection des zones.</p> <p>Les territoires d'intérêt</p> <p>Les zones des projets intercommunales et étatiques d'aménagement</p> <p>les plans sectoriels (Transports, éducation, eau potable, infrastructures de loisir et de sports etc.)</p> <p>Le plan d'action ou PDC</p> <p>Etc.</p>	<p>Les résultats de la planification doivent être connus et revêtir une certaine permanence ;</p> <p>Les plans ont une valeur formelle ;</p> <p>Les plans relèvent des choix collectifs et les décisions du conseil communal ;</p> <p>Les plans orientent la majorité des opérations d'aménagement et d'urbanisme.</p>

• Les pouvoirs de réglementation de son territoire

Type de pouvoir et ses objectifs	Les outils	Contenu	Observations
<p>Les pouvoirs en matière de réglementation : Encadrer l'ensemble des activités et gestes quotidiens posés sur le territoire Ces pouvoirs se sont en deux catégories : Les instruments contenant des normes d'aménagement ; Les mécanismes d'évaluation.</p>	<p>Les instruments contenant des normes d'aménagement objectif : fixer des règles, des normes et des critères d'évaluation</p>	<p>Les règlements de zonage permettant de diviser le territoire en zone et de répartir les usages: les principales règles permettent d'autoriser ou interdire certains usages ; Les règlements de lotissement : normes et les conditions à respecter lors du découpage et de l'identification des lots ; Les règlements de construction assurent la solidité, la résistance, la salubrité, la sécurité l'aération ; Ces normes portent sur les matériaux hauteur, recul, alignement des constructions, occupation autorisées, coefficient d'occupation et d'emprise du sol.</p>	<p>pour chaque zone, on dit ce qui est permis et ce qui n'est pas permis et fixe les normes et les seuils</p>
	<p>Les mécanismes d'évaluation objectifs : permettre d'apprécier la recevabilité de certains projets, tant en terme de fonctionnement que de qualité ; permettre d'appliquer les sanctions</p>	<p>Permis de lotissement Permis de construction Certification d'autorisation Certificat d'occupation Le contrôle de la circulation et des autres activités sur les voies de circulation Le règlement sur l'émission des permis et certificats en urbanisme Les recours et sanctions en cas de contravention aux règlements d'urbanisme Les ententes relatives aux travaux de collectivités Etc.</p>	<p>Contient des critères d'évaluation d'un projet de même que le cheminement administratif des dossiers ; Les plans d'implantation, de masse, d'intégrations architecturales et plans d'aménagement d'ensemble</p>

• Exemples de types de permis et certificats

Type d'intervention visé	Type de permis ou du certificat	Exemple de conditions d'émission du permis ou certificats
Opération cadastrale	Permis de lotissement	Conformité aux : Règlement de lotissement Règlement sur ententes des travaux municipaux Dépôt des plans et documents exigés Paiement du tarif d'obtention du permis
Construction, transformation, agrandissement ou addition de bâtiments	Permis de construction	Conformité aux : Règle de zonage Règles de construction Règle relatifs à certaines conditions du permis de construction Dépôt des plans et documents exigés Paiement du tarif d'obtention du permis
Changement d'usage d'un terrain ou de destination d'un immeuble	Certification d'autorisation	
Déplacement, réparation ou démolition d'une construction		
Travaux secondaires tels excavation du sol, le déplacement d'humus, la plantation et l'abatage d'arbres, l'installation d'affiche, panneaux réclames et enseignes		
Occupation d'un immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage	Certificat d'occupation	Conformité aux : Règlement de zonage Règlement de construction Règlements sur les ententes relatives aux travaux municipaux Dépôt des plans et documents exigés Paiement du tarif d'obtention du permis

• Les pouvoirs d'intervention directe sur le territoire

Type de pouvoir et ses objectifs	Les outils	Contenu	Observations
<p>Les pouvoirs en matière d'intervention directe</p> <p>Objectifs : Intervenir directement dans le développement du territoire (commune) en construisant, en gérant, en entretenant des équipements et infrastructures ou service à des fins publiques soit en encourageant directement les propriétaires des terres à agir suivant la destination des zones</p>	<p>L'expropriation, les réserves foncières pour fins publiques, Le lotissement et remembrement parcellaire ; La construction d'habitation, la rénovation et la démolition d'habitation, l'acquisition de bâtiments au centre-ville ; La fourniture des services publics : la voirie communale, la gestion des déchets, l'approvisionnement en eau et le traitement des eaux usées, le transport en commun, les services à caractère culturel et sociale ; les projets intercommunaux (ententes intercommunales) ; viabilisation des zones d'industrie, et du commerce ; La fourniture d'assistance financière : l'assistance financière aux personnes et aux organismes dans le cadre d'un programme de modernisation urbaine et de gestion des ressources naturelles ; Les fonds d'investissement locaux ...etc.</p>	<p>C'est la mise en œuvre des actions directes contenues dans les Plan de développement économique et sociale (PDES ou PDC) ; dans les plans sectoriels et à travers l'intervention directe de l'Etat</p>	<p>pour les mettre en œuvre, il est nécessaire et préalable de consulter les plans et de faire un dossier techniques la prise de décision pour ces interventions directe doit suivre une démarche technique dit de démarche pour la prise de décision en Aménagement du territoire</p>

5.4 Les problèmes en Aménagement Territoire au Bénin en relation avec le foncier et réponse du Code Foncier Domaniaal

Par ailleurs certains problèmes d'aménagement du territoire ont des réponses dans la loi sur le foncier. Le maire peut se référer au tableau suivant pour murir ses décisions.

- En rapport avec la planification

Type de pouvoir en AT	Instruments d'AT	Problèmes en AT au Bénin	Problèmes fonciers au Bénin	Réponse du CFD
Pouvoir en matière de planification	SNAT, SDAC ou SDAU, PGT, PDC Plans sectoriels, PU, POS etc.	Forte diversité de documents de planification en AT Non-conformité entre les différents plans Méconnaissance des moyens de mise en œuvre des documents de planification en AT	Les zones des grands aménagements de l'Etat (aéroports, fermes, forêts etc.) sont souvent occupées par les particuliers. Litiges sur les domaines de l'Etat Le domaine naturel de l'Etat est encore considéré comme propriété des individus ou collectivités Les limites des domaines de l'Etat et des collectivités territoriales sont souvent contestées. Méconnaissance des procédures pour acquisition des terres par l'Etat et les collectivités	Le cadastre : un fond de carte plus précis au service de la planification spatiale Le cadastre qui est une carte (art 452 453, 454) : Clarification des tenants et aboutissants pour une meilleure organisation de l'espace par le cadastre : Art 471 : Identification, levée et marquage des limites administratives, Identification de toutes les terres leur situation, forme ; Enregistrement des conflits en instance Meilleure visibilité des domaines de l'Etat et des collectivités : Zonage du domaine immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales (art 260, 262, 263, 264, 265) (art 266 et 267) oblige l'Etat et les collectivités de confirmer leurs droits Les articles 319, 320, 321 322, 323 324 325 326 précisent les RN et leurs statuts La distinction de terres rurales et coutumières (titre VI) suggère déjà un zonage à prendre en compte dans les documents de planification de l'AT L'article 365 fait acte d'aménagement en listant les usages de la zone de terres rurales. Délimitation sur les documents d'AT des zones public ou impropres à l'habitation afin que l'article 513 qui les punit ne puisse s'appliquer ainsi de définition des règlements clairement définis

- En rapport avec la réglementation

Type de pouvoir en AT	Instruments d'AT	Problèmes en Aménagement du Territoire au Bénin	Problèmes fonciers au Bénin	Réponse du CFD
Pouvoir en matière de règlements	les règlements de lotissement, de zonage, de construction, ...etc. les certificats de conformité et permis en AT	Règles nombreuses et éparpillés dans plusieurs lois et décrets Acteurs et échelle d'application des règles très diversifiés Primauté de définition des règlements par l'Etat et les ministères sectoriels qui ne sont pas en mesure de les appliquer Réticence des élus locaux à appliquer les règlements sur leurs électeurs Non-respect des normes et des règles d'aménagement dans la réalisation des actions etc.	Les servitudes sur les domaines de l'Etat et des collectivités ne sont pas connues et ne sont pas appliqués Les acteurs et les procédures de respect de règlements sont inconnus Conflit d'attribution sur l'application des règlements. Les outils comme l'expropriation, le permis de construire, et certificat de conformité etc. sont peu utilisés	Base pour mieux édicter les règles des zones et Possibilité pour les acteurs de justifier l'application des règlements Les servitudes du domaine public immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales (art 268, 269) sont à cartographier Les articles 270,271, 272 cite les servitudes qui entraînent la prise des règles en AT L'article 318 confirme le pouvoir en matière réglementaire sur les RN de leur territoire en tenant compte de la constitution, les lois et règlements nationaux Les articles 319, 320, 321 322, 323 324 325 326 portant sur les RN impliquent des règlements spécifiques Tous les articles de la gestion des ressources naturelles (315 à 346) ont des implications sur les outils d'AT en ce qui concerne le zonage, les règlements et l'intervention direct (zonage des forêts, des mines, des règles à faire respecter et des actions de marquage et matérialisation à faire) L'article 347 reconnaît la possibilité de règles spécifiques de gestion des terres rurales Les articles 366, 367 donnent la possibilité des règlements et des restrictions sur les domaines privés si nécessaire pour le développement par les communes

• En rapport avec la réglementation directe

Type de pouvoir en AT	Instruments AT	Problèmes en Aménagement du Territoire au Bénin	Problèmes fonciers au Bénin	Réponse du CFD
Pouvoir en matière d'intervention directe	Expropriation pour utilité publique, lotissement, les réserves, la voirie, l'assistance financière dans le cadre d'un programme de modernisation, viabilisation, ouverture de voies, action d'aménagement hydro agricole, construction d'infrastructures socioéconomiques, classement de forêts etc.	Réalisation des actions de développement sans consultation des documents de planification Double emploi et actions inappropriées sur le terrain	Problèmes fonciers lors de la réalisation des infrastructures socio-économiques ou des aménagements agricoles Nécessité d'indemnisation avec des fortes sommes d'argent etc. Réalisation des infrastructures sans respect des documents de planification Abandon de projet à cause des problèmes fonciers et d'aménagement	Ouverture pour les collectivités d'acquérir des terres par achat Le domaine privé immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales (articles 284 285 286) permettent à l'Etat et aux communes de faire des formalités d'appropriation de leur domaine mais aussi d'acheter des terres au lieu d'attendre les réductions lors des lotissements pour avoir les terres. Création des cimetières dans les plans d'urbanisme Article 294 insiste sur des réserves pour l'inhumation (obligation lors des lotissements et les plans d'urbanisme) L'expropriation art 211 et 215 d'une part et (art 529) d'autre part pour cause d'utilité publique (démolition massive plus de 5000 m2) est une intervention directe.

5.4.1 Démarche pour la prise de décision des élus en Aménagement du Territoire

Cette démarche de prise de décision peut être systématiquement suivie par les services compétents de la mairie, la commission des affaires domaniale et environnementale et le conseil communal pour toutes les questions touchant à l'Aménagement du territoire.

	Perception de la situation par le conseil communal	observations
Etape 1 :	Quelles est la situation ?	<p>Cette démarche systématique permet de bien conduire la réflexion.</p> <p>Elle permet de rédiger un dossier technique qui réduit les influences politiques subjectives.</p> <p>c'est Cette démarche à adopter par les techniciens de la mairie et la commission des affaires domaniale et Environnementale</p>
	Quelles sont les causes du problème ?	
	Que risque-t-il d'arriver si on ne faisait rien ?	
	Quelles sont les implications foncières	
Etape 2 :	Position du conseil communal par rapport à la situation	
	Quel sont les orientations et objectifs du SDAC, du plan d'urbanisme à l'égard de cette situation ?	
	Quelles est la position du Conseil Communal par rapport à cette situation ?	
Etape 3 :	Elaboration des options qui s'offrent au Conseil Communal	
	Quelles sont les options envisageables, compte tenu et des moyens disponibles	
Etape 4 :	Evaluation des options et des choix de la meilleure option	
	Dans quelles mesures chacune des options répond-elle à chacun des objectifs retenus	
	Quel est le choix du conseil communal ?	
Etape 5 :	Stratégie d'action du conseil	
	Quelles sont les actions à entreprendre afin de mettre en œuvre l'option retenue	

5.5 Leviers de prise de décisions du maire pour améliorer les ressources financières liées à la gestion du foncier pour le développement local

L'outil essentiel pour un développement économique local avec pour levier le foncier est l'évaluation du gisement fiscal de la Commune dans ce sous-secteur. Le maire a les possibilités d'impulser le développement économique local à travers les ressources financières mobilisables (gisement fiscal) dans le secteur foncier. Il s'agira pour les élus d'approcher les revenus que ce potentiel pourrait générer à travers quelques outils spécifiques. A cet effet le maire a sa disposition la taxe foncière et il doit savoir la mettre en œuvre. La taxe foncière est une contribution annuelle sur les propriétés bâties et non bâties.

Taxe foncière Unique /Foncier bâti

Elle concerne essentiellement le foncier bâti. Dans le cadre d'une EGF, il faut procéder distinctement au recensement des propriétés bâties, puis à celui des propriétés non bâties.

Sur la base de l'article 996 nouveau 1 à Article 996 nouveau 10 du CGI édition 2020, ci-dessous ce que l'élu doit connaître afin de murir ses décisions.

Taxe Foncière Unique / Foncier bâti	
Cadre juridique	Articles 996 nouveau 1 à Article 996 nouveau 10 du CGI édition 2020
Champ d'application	<p>Constructions fixées au sol à demeure, telles que maisons, fabriques, manufactures, usines, magasins, boutiques, ateliers, hangars, remises, chantiers, seccos, terrains de dépôts et en général tous les immeubles construits en maçonnerie, fer, bois ou autres matériaux ; terrains non cultivés, employés à usage commercial ou industriel, tels que chantiers, lieux de dépôts de marchandises et autres emplacements de même nature ; constructions légères productives de revenus ou affectées à un usage commercial.</p> <p>Sont exonérés :</p> <ul style="list-style-type: none"> les immeubles, bâtiments ou constructions appartenant à l'Etat, aux départements, aux communes et aux établissements publics, affectés ou non à usage public, mais improductifs de revenus ; les immeubles appartenant aux missions diplomatiques et organismes internationaux ayant signé un accord de siège avec le Bénin ; les immeubles affectés à des œuvres d'assistance médicale ou d'assistance sociale ; les terrains ou les lieux à usage scolaire, universitaire ou sportif appartenant aux communautés religieuses, à des établissements scolaires ou universitaires, ou à des sociétés à but sportif reconnues par l'Etat les immeubles servant aux exploitations agricoles pour loger les animaux ou serrer les récoltes.
Base imposable	<p>La base imposable porte sur la valeur locative. La valeur locative est le prix que le propriétaire retire de ses immeubles lorsqu'il les donne à bail ou, s'il les occupe lui-même, celui qu'il pourrait en tirer en cas de location.</p> <p>Communes ne disposant pas du registre foncier urbain Valeur locative de ces propriétés au 1^{er} janvier de l'année de l'imposition sous déduction de 40% pour les maisons et 50% pour les usines.</p> <p>Communes disposant du registre foncier urbain Valeur locative de ces propriétés au 1^{er} janvier de l'année de l'imposition sans abattement.</p>
Taux de l'impôt	<p>Communes dotées du Registre Foncier Urbain 4 à 8% pour les propriétés bâties.</p> <p>Autres Communes 15 à 30 % pour les propriétés bâties.</p> <p>En sus du montant de l'impôt issu de l'application des taux ci-dessus, il est perçu, à la charge des occupants d'immeubles d'habitation, un prélèvement au profit du budget des collectivités territoriales, destiné à financer la collecte et le traitement des ordures ménagères. Le montant du prélèvement est fixé par délibération des conseils municipaux ou communaux dans la fourchette de cinq cent (500) à huit mille (8 000) francs.</p>

Taxe Foncière Unique / Foncier Non Bâti

La taxe foncière unique sur le foncier non bâti devra être aussi mobilisée. Le recensement physique des propriétés non bâties dans le cadre d'une EGF est souvent très difficile, voire impossible dans la mesure où les terrains ne portent généralement aucune indication de leurs propriétaires et de leurs superficies.

Une démarche pertinente de recensement consiste à recouper les données foncières disponibles au niveau des services des affaires domaniales avec les plans ou répertoires détenus par des géomètres ou des élus locaux.

Taxe Foncière Unique / Foncier Non Bâti	
Cadre juridique	Articles 996 nouveau 1 à Article 996 nouveau 10 du CGI édition 2020
Champ d'application	<p>Sont imposables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les terrains nus non bâtis de toutes natures sises au Bénin à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées ; • les constructions légères (kiosques, tonnelles, pavillons, guérites, cases construites en paille, en banco, etc.) simplement posées sur le sol ou démunies de fondations en maçonnerie non productives de revenus ou non affectées à un usage commercial sont imposables. <p>Sont exonérés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les pépinières et jardins d'essais créés par l'Administration ou par les sociétés d'intérêt collectif agricole dans un but de sélection et d'amélioration des plants • les terrains cultivés ou effectivement utilisés au 1^{er} janvier de l'année d'imposition pour la culture maraîchère, florale ou fruitière ou pour la production de plants et semis, lorsque ces terrains sont situés en dehors d'un périmètre fixé par arrêté du Préfet pour chaque commune ou localité ; • les terres de culture de cinq hectares ou moins d'un seul tenant, lorsque le propriétaire ne possède aucune autre terre de culture. • les terrains ensemencés, plantés ou replantés en bois de toutes essences sont exonérés pendant trente (30) ans pour compter de la première année du semis, de la plantation ou de la replantation.
Base imposable	<ul style="list-style-type: none"> • La base imposable porte sur la valeur administrative au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. • Les évaluations administratives sont déterminées en fonction des valeurs vénales par les conseils municipaux.
Taux de l'impôt	<ul style="list-style-type: none"> • Communes dotées du Registre Foncier Urbain • 3 à 7% pour les propriétés non bâties ; • Autres Communes • 4 à 6 % pour les propriétés non bâties.

6. Les infractions aux dispositions du code foncier et domanial et leurs sanctions

Le décideur communal pourrait commettre des infractions et s'exposer ainsi à des sanction pénales. Il doit en être conscient. Le tableau suivant lui sert de référence dans les prises de décision afin d'éviter les pièges.

Infractions	Fondement juridique	Sanctions
Faux et usage de faux en écriture publique, consistant en l'altération du plan foncier rural, des registres des ayants droits ainsi que l'utilisation intentionnelle desdits documents	Articles 489, 503 du code foncier et domanial en République du Bénin et 145 du code pénal béninois	Travaux forcés à perpétuité
Stellionat. Complicité des officiers ministériels ayant participé à la rédaction des actes entachés de stellionat.	Article 492 du code foncier et domanial en République du Bénin.	Une peine d'emprisonnement de cinq (05) ans à dix (10) ans et une amende de cinq millions (5 000 000) à dix millions (10 000 000) de francs CFA.
Refus de déférer aux sommations successives du régisseur lesquelles sont signifiées au requis, à personne ou à domicile.	Article 494 du code foncier et domanial en République du Bénin	Une peine d'emprisonnement de quinze (15) jours à six (06) mois et une amende de cent mille (100 000) à cinq cent mille (500 000) de francs CFA.
Destruction totale ou partielle des livres, des registres fonciers ou leur altération physique.	Article 497 du code foncier et domanial en République du Bénin.	Une peine d'emprisonnement de cinq (05) ans à dix (10) ans et une amende d'un million (1.000 000) à cinq millions (5.000 000) de francs CFA.
Enlèvement ou provocation à l'enlèvement ou au déplacement d'une ou de plusieurs bornes posées par l'autorité compétente et fixant les limites des propriétés d'autrui avec ou non la complicité d'un géomètre.	Article 498 du code foncier et domanial en République du Bénin.	Une peine d'emprisonnement de six (06) mois à un (01) an et une amende de six cent mille (600 000) à un million (1.000 000) de francs CFA.
Aliénation, exploitation, occupation ou investissement fait sur un immeuble frappé d'indisponibilité	Article 499 du code foncier et domanial en République du Bénin	Une peine d'emprisonnement d'un (01) an à cinq (05) ans
Vente d'un immeuble du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales sans l'actualisation du référentiel des prix	Article 500 du code foncier et domanial en République du Bénin	Une peine d'emprisonnement de cinq (5) ans à dix (10) ans
Abus caractérisé du droit d'ester en justice.	Article 501 du code foncier et domanial	Une peine d'emprisonnement de six (06) mois à deux (02) ans

Infractions	Fondement juridique	Sanctions
<p>Les infractions relatives aux substances minières et de carrières, au régime des eaux, des forêts, de la faune sauvage et des pêches. Destruction d'essence forestière ou de plants protégés ou classés</p> <p>Exploitation (recherche, prospection) illégale de carrières ou de substances minières (et complicité)</p>	<p>Article 502 du code foncier et domanial en République du Bénin.</p> <p>Article 89 de la loi n°93-0009 du 02/07/1993 portant régime des forêts en République du Bénin</p> <p>Article 140 de la loi n°2006-17 du 17 octobre 2006 portant code minier et fiscalités minières en République du Bénin</p>	<p>Une peine d'emprisonnement de deux (02) mois à deux (02) ans et une amende de cinquante mille (50.000) à cinq cent mille (500.000) francs CFA.</p> <p>Une peine d'emprisonnement de six (06) mois à trois (03) et une amende de cinq cent mille (500.000) à dix millions (10.000.000) de francs CFA.</p>
<p>Destruction totale ou partielle de registres fonciers ruraux, les altérations physiques causées intentionnellement dans le but de rendre impossible leur utilisation ou exploitation.</p>	<p>Article 505 du code foncier et domanial en République du Bénin.</p>	<p>Une peine d'emprisonnement de deux (02) ans à cinq (05) ans et une amende de deux millions (2 000 000) à cinq millions (5.000.000) de francs CFA</p>
<p>Déclaration mensongère dans le cadre de la procédure contradictoire de constatation de droit foncier consistant en toute déclaration faite intentionnellement dans le but de se faire reconnaître des droits fonciers ou de faire reconnaître de tels droits à une tierce personne</p>	<p>Article 504 du code foncier et domanial en République du Bénin</p>	<p>Une amende d'un million (1 000 000) à deux million (2 000 000) de francs CFA</p>
<p>Délivrance de plusieurs conventions de vente ou d'attestations de recasement à différentes personnes sur une même parcelle.</p>	<p>Article 506 du code foncier et domanial en République du Bénin.</p>	<p>Une peine d'emprisonnement d'un (01) an à cinq (05) ans et une amende de cinq cent mille à un million (1. 000 000) de francs CFA</p>
<p>Affirmation de convention de vente portant sur une parcelle dont les droits n'ont pas été confirmés ou n'ayant fait l'objet de demande d'attestation de détention coutumière</p>	<p>Article 507 du code foncier et domanial en République du Bénin</p>	<p>Une peine d'emprisonnement d'un (01) an à cinq (05) ans et une amende de deux cent cinquante mille (250.000) à un million (1. 000 000) de francs CFA</p>
<p>Signature par le maire, le chef quartier ou de village d'une convention quelconque portant sur un immeuble n'ayant fait l'objet de confirmation de droit foncier</p>	<p>Article 508 du code foncier et domanial en République du Bénin</p>	<p>Une peine d'emprisonnement cinq (05) ans à dix (10) ans.</p>
<p>Délivrance de toute pièce administrative non prévue par le présent code</p>	<p>Article 509 du code foncier et domanial en République du Bénin.</p>	<p>Une peine d'emprisonnement cinq (05) ans à dix (10) ans.</p>
<p>Occupation illégale ou mise en valeur d'un immeuble sans l'accord préalable du propriétaire ou du titulaire du droit foncier par une personne physique ou morale</p>	<p>Article 510 du code foncier et domanial en République du Bénin</p>	<p>Une peine d'amende allant de cinq cent mille (500 000) francs CFA à trois millions (3 000 000) de francs CFA</p>
<p>Lotissement effectué sur un domaine ne disposant pas de Titre Foncier</p>	<p>Article 511 du code foncier et domanial en République du Bénin.</p>	<p>Une peine d'emprisonnement de deux (02) ans à cinq (05) ans et une amende de cinq millions (5 000 000) de francs CFA.</p>

Infractions	Fondement juridique	Sanctions
<p>Vente de sa propriété à plusieurs personnes.</p> <p>Vente de la propriété d'autrui à plusieurs personnes</p>	<p>Article 512 du code foncier et domanial en République du Bénin</p>	<p>Une peine d'emprisonnement de cinq (05) ans à dix (10) ans si propriétaire.</p> <p>Ou</p> <p>dix (10) ans à vingt (20) ans si non propriétaire et une amende de cinq millions (5 000 000) de francs CFA à dix millions (10 000 000) de francs CFA</p>
<p>Occupation illégale du domaine public ou de zone non aedificandi ou impropre à l'habitation par une personne physique ou morale Avec ou sans complicité</p>	<p>Article 513 et 514 du code foncier et domanial en République du Bénin</p>	<p>Une peine d'amende allant de cinq cent mille (500 000) francs CFA à trois millions (3 000 000) de francs CFA</p>
<p>Contrainte, menace ou toute autre pression sur un fonctionnaire de l'administration du domaine aux fins de délivrance d'un Certificat de propriété foncière ou de violation des dispositions de la présente loi</p>	<p>Article 515 du code foncier et domanial en République du Bénin</p>	<p>Une peine d'emprisonnement de deux (02) ans à cinq (05) ans et cinq cent mille (500 000) francs CFA à trois millions (3 000 000) de francs CFA</p>
<p>Application de projets de lotissement ou de remembrement n'ayant pas obtenu le permis de lotir ou le permis de remembrer</p>	<p>Article 405 du code pénal</p>	<p>Une peine d'emprisonnement d'un (01) an à cinq (05) ans et une amende au triple de la valeur mise en cause sans que cela soit inférieur à un millions (1 000 000) de francs CFA.</p>
<p>Vente de parcelles comprises dans les périmètres des opérations de lotissement ou des opérations foncières urbaines de remembrement, sans attestation de conformité</p>	<p>Article 405 du code pénal</p>	<p>Une peine d'emprisonnement d'un (01) an à cinq (05) ans et une amende au triple de la valeur mise en cause sans que cela soit inférieur à un millions (1 000 000) de francs CFA.</p>
<p>Vente ou la publicité portant sur des terrains morcelés à des fins d'habitation, de commerce ou d'industrie, sans autorisations de lotir ou de remembrer</p>	<p>Article 405 du code pénal</p>	<p>Une peine d'emprisonnement d'un (01) an à cinq (05) ans et une amende au triple de la valeur mise en cause sans que cela soit inférieur à un millions (1 000 000) de francs CFA.</p>

7. Annexes

Annexe 1 : Domaines de compétences des communes

La loi 97-029 du 15 janvier 1999, renseigne en son titre II, sur les domaines de compétences des communes, ainsi que leurs modalités d'exercice. De façon générale, on distingue les **compétences propres, partagées et déléguées**.

Compétences	Domaines	Missions des communes	Missions sectoriels
Compétences propres Loi n°97-029 du 15/01/99 Art. 84 à 107	Développement local, Infrastructures, Equipements Transport, Equipements marchands Economie locale Environnement, Hygiène, Eau et salubrité	Elaboration de Plans Plans d'Urbanisation des agglomérations Construction, réhabilitation et entretien des infrastructures et équipements communaux (transport, hydraulique, télécommunication) Equipements des infrastructures communales Gestion des équipements et infrastructures marchands (hangars, magasins, abattoirs etc...) Politique de promotion économique, et de l'habitat Elaboration des Plans Locaux de Gestion Environnementale ; création et entretien des plantations et espaces verts Fourniture et distribution d'eau potable Réalisation des infrastructures d'assainissement et de gestion des déchets ; préservation des conditions d'hygiène et de la salubrité	Orientations et stratégies nationales
Compétences partagées Loi n°97-029 du 15/01/99 Art. 97 à 103	Education (EMP) Alphabétisation, éducation des adultes Santé, actions sociales et Culturelles Protection des ressources naturelles	Construction, réhabilitation, entretien, équipement des infrastructures scolaires de niveau maternel et primaire Initiation de toutes les mesures en vue de favoriser et promouvoir l'éducation de la jeunesse Uniquement les communes à statut particulier : Construction, réhabilitation, entretien, équipement des infrastructures scolaires de niveau secondaire Promotion des langues nationales et de l'éducation des jeunes Construction, réhabilitation, entretien, équipement des centres de santé, des centres sociaux, des infrastructures de loisirs et de sport (Maison des jeunes, salles de spectacles, terrain de sport etc...) ; Promotion de la culture locale, etc. Les plans de développement ou d'aménagement doivent prendre en compte la protection des ressources naturelles (plans d'eau, ressources du sous-sol, forêts, carrières etc...)	Standards politiques nationales : -Définition orientations politiques, élaboration des plans sectoriels ; pilotage et contrôle de la qualité -Prise en charge et gestion des ressources humaines (recrutement, formation, affectation, gestion des carrières) Education : Définition du profil des apprenants ; définition des curricula ; élaboration des contenus de formation ; distribution des manuels didactiques Appui-conseil technique

Compétences	Domaines	Missions des communes	Missions sectoriels
<p>Compétences déléguées Loi n°97-029 du 15/01/99</p>	<p>Etat civil Police administrative Recensement des populations</p> <p>Organisation des élections au niveau des villages et quartiers de ville Publication, diffusion et exécution des lois et règlements</p>	<p>Délivrance des actes d'état civil (déclaration de naissance, de mariage et décès) transcription sur les registres d'état civil de tous actes ou jugements</p> <p>Mesures pour assurer l'ordre, la tranquillité, la sûreté et la salubrité publics</p> <p>Publication et exécution des lois, des règlements et des décisions du pouvoir exécutif</p> <p>Suivi et supervision du recensement des populations de la commune</p> <p>Organisation des élections locales au niveau des villages et quartiers.</p>	<p>Orientations pour l'exercice de compétence par les communes</p>

Annexe 2 : Les étapes d'obtention de l'attestation de détention coutumière

Phases	Etapes
Dépôt de dossier	<ol style="list-style-type: none"> 1- Retrait, remplissage et dépôt du formulaire de demande¹ au Service en charge du foncier et du domaine de la mairie 2- Enregistrement de la demande par le Service en charge du foncier et du domaine de la mairie (signature, date et cachet) et inscription dans le registre des demandes d'ADC 3- Paiement au service financier de 50%² des frais de délivrance d'ADC 4- Vérification, par le Chef service en charge du foncier, des pièces de la demande et transmission du dossier au maire via le secrétariat administratif accompagné du bordereau d'envoi au Chef d'Arrondissement. 5- Transmission d'une copie de la demande au Président de la SVGF concernée par l'entremise du Chef d'Arrondissement. Copie est faite à la CoGeF 6- Décharge de la demande par la SVGF (signature, date et cachet)
Enquête publique et contradictoire (EPC)	<ol style="list-style-type: none"> 1- Affichage de la demande au Service en charge du foncier et du domaine de la mairie. 2- Réunion de la SVGF (art 39 du décret 2015-017 du 29/01/2015) pour dispositions pratiques à prendre : pré-identification de la parcelle, choix du jour de l'enquête publique et contradictoire, rédaction des invitations, envoi des invitations aux requérants, aux limitrophes et à toutes autres personnes jugées utiles. 3- Publicité au village sur la demande, la date et l'heure de l'enquête publique par : crieur public, affichage de la demande au siège de la SVGF/SUGF et sur l'immeuble, et autres voies 4- Déroulement de l'enquête publique et contradictoire (EPC) avec l'appui technique du Service en charge du foncier et du domaine de la mairie, le contrôle et l'assurance qualité de la CoGeF 5- Elaboration du procès-verbal de l'EPC et signature par la SVGF (Président, secrétaire et un membre du bureau) en y incorporant la liste de présence.
Après EPC	<ol style="list-style-type: none"> 1- Transmission du procès-verbal et liste de présence de l'EPC au Maire par l'entremise du Chef d'Arrondissement. 2- Enregistrement du PV dans le registre des PV (Idem registre des demandes). 3- En cas d'avis non favorable, le Maire notifie au requérant des motifs du refus de délivrance de l'ADC
Traitement et retrait	<ol style="list-style-type: none"> 1- En cas d'avis favorable, le Maire informe le requérant. 2- Règlement du solde des frais de délivrance d'ADC au service financier 3- Etablissement de l'Attestation de Détention Coutumière (ADC) en cinq (5) exemplaires + timbre³ 4- Transcription de l'ADC dans le registre des ADC du Service en charge du foncier et du domaine de la mairie 5- Transmission du dossier complet⁴ au Maire pour signature et cachet (art 352)
Formalité de retrait de l'ADC	<ol style="list-style-type: none"> 1- Appel téléphonique, SMS ou par autres moyens informatiques du requérant pour le retrait 2- Retrait de l'ADC par le requérant et signature dans le registre de retrait (Idem registre des demandes) 3- Pré-archivage de l'ADC au Service en charge du foncier et du domaine de la mairie/CoGeF

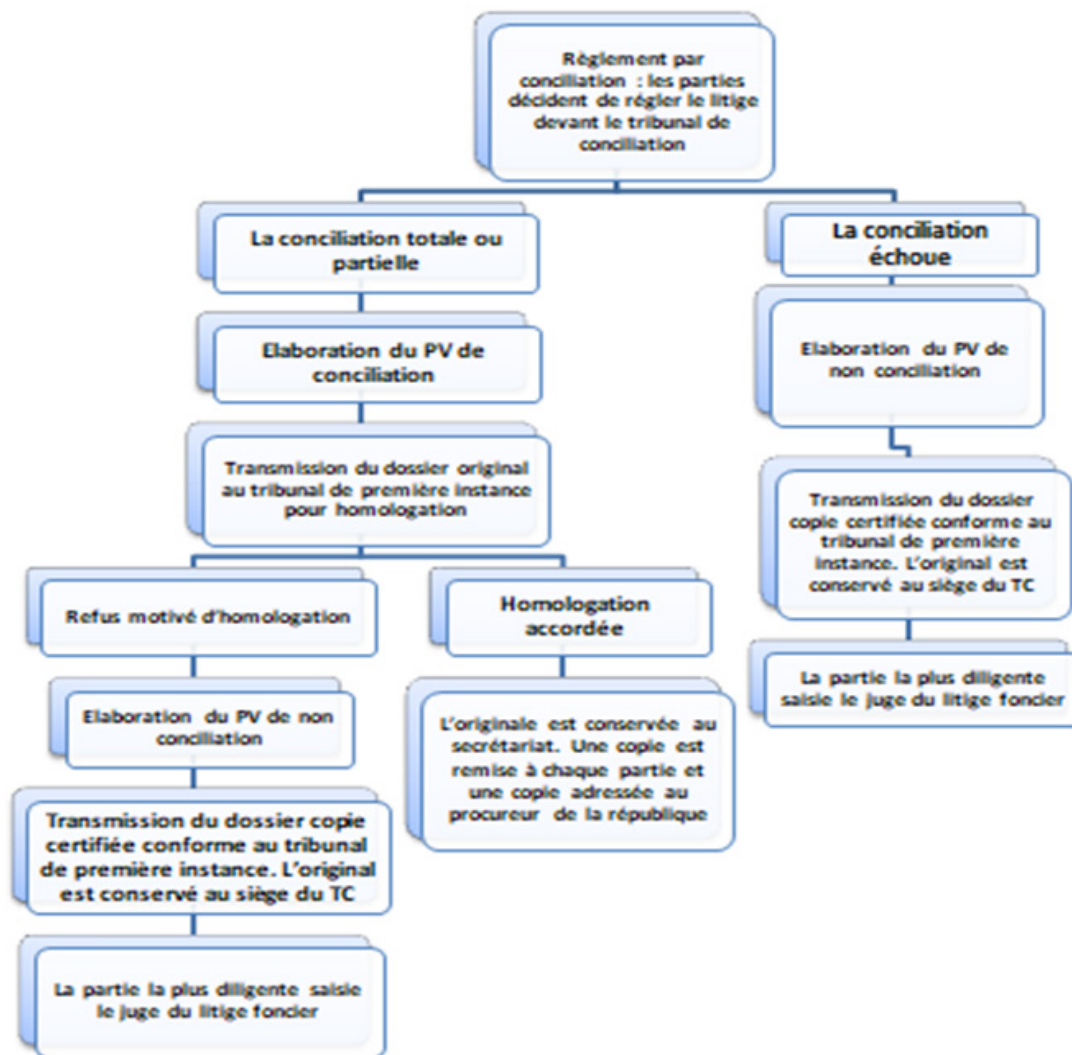
1 Demande en deux exemplaires dans une chemise dossier à rabat

2 Sur la base de l'estimation de la superficie déclarée dans la demande par le requérant

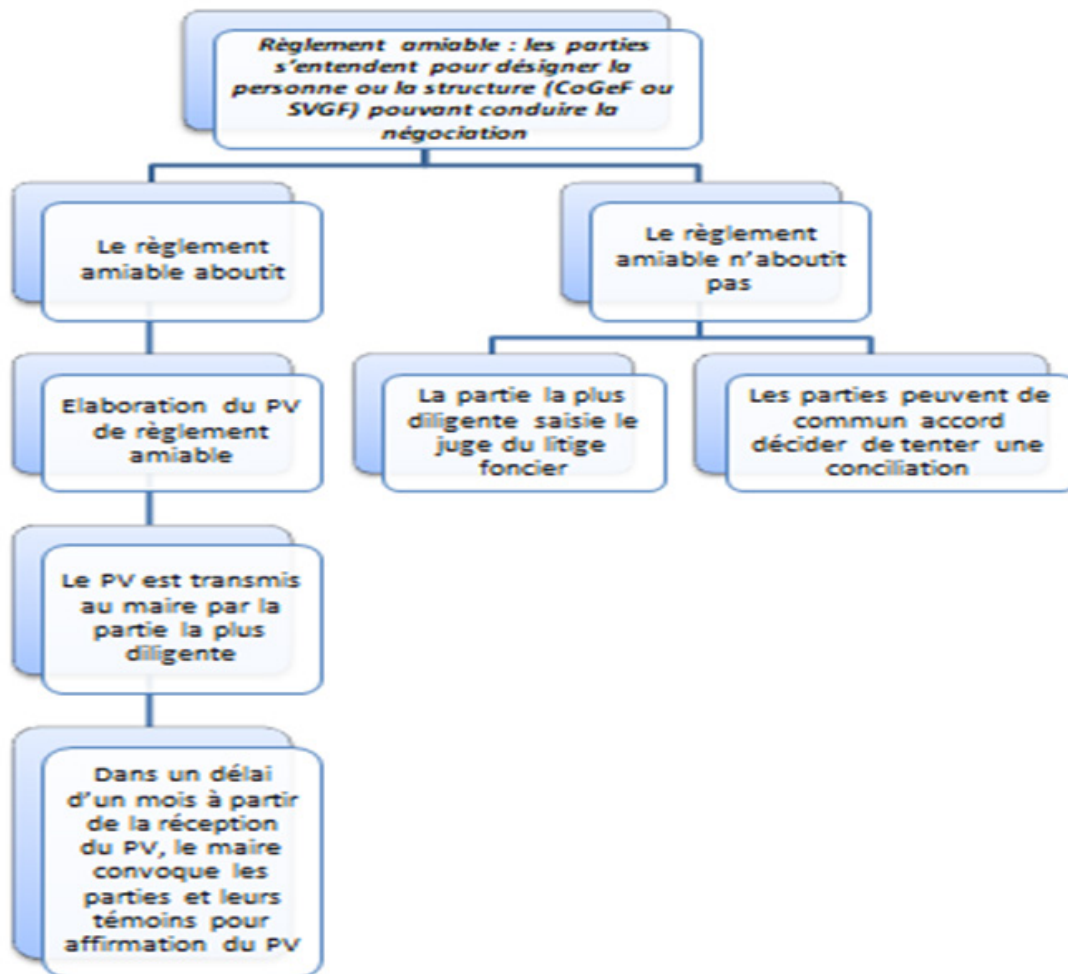
3 Trois (3) copies au requérant, 1 copie pour archive au SADE/CoGeF (art 354c du CFD) et 1 copie au BCDF (art 354c du CFD)

4 Le dossier complet comprend les pièces fournies, le PV de l'EPC et l'ADC établie pour la signature

Annexe 3 : Résumé de la procédure de règlement amiable des conflits fonciers rural



Annexe 4 : Résumé de la procédure devant les tribunaux de conciliation



Annexe 5 : Formule d'affirmation du procès-verbal de règlement amiable

« Devant nous (nom, prénoms, qualité et résidence), se sont présentés les parties et témoins dénommés au procès-verbal de règlement amiable qui précède.

Lesquels, après lecture à eux faite et traduction au besoin en leur propre langue de la teneur dudit procès-verbal, en notre présence, par le nommé (nom, et prénom de l'interprète), interprète assermenté ont formellement déclaré et affirmé en comprendre le sens, Les parties ont en outre déclaré et affirmé en accepter les termes et s'obligent à l'exécuter loyalement.

Les témoins ont également déclaré et affirmé en reconnaître la parfaite régularité.

Ce que nous certifions à toutes fins de droit.

Fait à

Annexe 6 : Formule d'affirmation du procès-verbal de présomption de propriété

« Devant nous (nom, prénoms, qualité et résidence), se sont présentés, le présumé propriétaire (nom, prénoms, date et lieu de naissance, sexe, profession et résidence) et ses trois (03) témoins dénommés à la présente convention.

Lesquels, après lecture à eux faite et traduction au besoin en leur propre langue de la teneur dudit procès-verbal, en notre présence, par le nommé (nom, et prénom de l'interprète), interprète assermenté ont formellement déclaré et affirmé en comprendre le sens.

Le présumé propriétaire a en outre déclaré et affirmé en accepter les termes et s'oblige à les exécuter loyalement. .

Les témoins ont également déclaré et affirmé en reconnaître la parfaite régularité.

Ce que nous certifions à toutes fins de droit.

Fait à

Annexe 7 : Outils de recensement du patrimoine foncier

République de Commune:
 Arrondissement:

FICHE D'ENQUETE DU PATRIMOINE FONCIER ET IMMOBILIER

PARCELLES ET BATIMENTS

IDENTIFICATION: Zone/lot/Lot: Code:
 Parcelle/Concession: Code:
 Nom et prénoms du propriétaire: Sexe: 1 Masc. 2 Fem.
 Statut du propriétaire: 1 Personne physique 2 Personne morale

PARCELLE
Statut de la parcelle: 1 Privé 2 Public 3 Concessionnel **Superficie:** m²
Accessibilité: 1 Non 2 Non carrossable 3 Carrossable 4 Revêtu
Type de maison: 1 Conces. Lignagère 2 Ord. collectif 3 Ord. individuel 4 Villa, collectif 5 Villa, individuel
Nbre-total de bâtiments: **Nbre de bât. d'infra:** **Nbre bât précaires:**
Nbre-total d'activités: **Nbre-total de logements:** **Nbre-total logements en-local:**
Nbre-total de pièces: **Clôture:** 1 Oui 2 Non **Nbre-total d'habitants:** **Nbre-total d'occupant:**
Eau potable: 1 Oui 2 Non **Telephone:** 1 Oui 2 Non **Electricité:** 1 Oui 2 Non
Standing global: 1 Sommaire 2 de base 3 Moyen 4 Grand
Appréciation de l'état physique global: 1 Mauvais 2 Moyen 3 Bon

BATIMENT N° **Usage/Affectation:** 1 Habitation 2 Activité 3 Mixte
superficie: m² **Nbre de logements:** **Nbre de pièces:**
Nbre d'étages: **Coût d'acquisition/valeur estimée:** FCFA
Statut de l'occupant: 1 Propriétaire 2 Locataire 3 Gratuit
Nom et prénoms occupant si différent du prop.: **Sexe:** 1 Masc. 2 Fem.

Etat bâtiment	Etat physique global	1 Dégradé/à refaire	2 Moyen/à réparer	3 Bon état
	Fondation	1 Légère	2 Maçonnerie	
	Sol	1 Terre	2 Cimenté	3 Carrelé
	Mur	1 Paille/recupération	2 Banco	3 Dur 4 Dur fini
	Toit	1 Paille/recupération	2 Tôle	3-Tuile/bac alu 4-Dalle

Valeur locative estimée: FCFA

BATIMENT N° **Usage/Affectation:** 1 Habitation 2 Activité 3 Mixte
Superficie: m² **Nbre de logements:** **Nbre de pièces:**
Nbre d'étages: **Coût d'acquisition/valeur estimée:** FCFA
Statut de l'occupant: 1 Propriétaire 2 Locataire 3 Gratuit
Nom et prénoms occupant si différent du prop.: **Sexe:** 1 Masc. 2 Fem.

Etat bâtiment	Etat physique global	1 Dégradé/à refaire	2 Moyen/à réparer	3 Bon état
	Fondation	1 Légère	2 Maçonnerie	
	Sol	1 Terre	2 Cimenté	3 Carrelé
	Mur	1 Paille/recupération	2 Banco	3 Dur 4 Dur fini
	Toit	1 Paille/recupération	2 Tôle	3-Tuile/bac alu 4-Dalle

Valeur locative estimée: FCFA

BATIMENT N° **Usage/Affectation:** 1 Habitation 2 Activité 3 Mixte
Superficie: m² **Nbre de logements:** **Nbre de pièces:**
Nbre d'étages: **Coût d'acquisition/valeur estimée:** FCFA
Statut de l'occupant: 1 Propriétaire 2 Locataire 3 Gratuit
Nom et prénoms occupant si différent du prop.: **Sexe:** 1 Masc. 2 Fem.

Etat bâtiment	Etat physique Global	1 Dégradé/à refaire	2 Moyen/à réparer	3 Bon état
	Fondation	1 Légère	2 Maçonnerie	
	Sol	1 Terre	2 Cimenté	3 Carrelé
	Mur	1 Paille/recupération	2 Banco	3 Dur 4 Dur fini
	Toit	1 Paille/recupération	2 Tôle	3-Tuile/bac alu 4-Dalle

Valeur locative estimée: FCFA

Date d'enquête:
 Nom et prénoms de l'enquêteur:

BATIMENT N° **Usage/Affectation:** 1 Habitation 2 Activité 3 Mixte
Superficie: m² **Nbre de logements:** **Nbre de pièces:**
Nbre d'étages: **Coût d'acquisition/valeur estimée:** FCFA
Statut de l'occupant: 1 Propriétaire 2 Locataire 3 Gratuit
Nom et prénoms occupant si différent du prop.: **Sexe:** 1 Masc. 2 Fem.

Etat bâtiment	Etat physique global	1 Dégradé/à refaire	2 Moyen/à réparer	3 Bon état
	Fondation	1 Légère	2 Maçonnerie	
	Sol	1 Terre	2 Cimenté	3 Carrelé
	Mur	1 Paille/recupération	2 Banco	3 Dur 4 Dur fini
	Toit	1 Paille/recupération	2 Tôle	3-Tuile/bac alu 4-Dalle

Valeur locative estimée: FCFA

BATIMENT N° **Usage/Affectation:** 1 Habitation 2 Activité 3 Mixte
Superficie: m² **Nbre de logements:** **Nbre de pièces:**
Nbre d'étages: **Coût d'acquisition/valeur estimée:** FCFA
Statut de l'occupant: 1 Propriétaire 2 Locataire 3 Gratuit
Nom et prénoms occupant si différent du prop.: **Sexe:** 1 Masc. 2 Fem.

Etat bâtiment	Etat physique global	1 Dégradé/à refaire	2 Moyen/à réparer	3 Bon état
	Fondation	1 Légère	2 Maçonnerie	
	Sol	1 Terre	2 Cimenté	3 Carrelé
	Mur	1 Paille/recupération	2 Banco	3 Dur 4 Dur fini
	Toit	1 Paille/recupération	2 Tôle	3-Tuile/bac alu 4-Dalle

Valeur locative estimée: FCFA

BATIMENT N° **Usage/Affectation:** 1 Habitation 2 Activité 3 Mixte
Superficie: m² **Nbre de logements:** **Nbre de pièces:**
Nbre d'étages: **Coût d'acquisition/valeur estimée:** FCFA
Statut de l'occupant: 1 Propriétaire 2 Locataire 3 Gratuit
Nom et prénoms occupant si différent du prop.: **Sexe:** 1 Masc. 2 Fem.

Etat bâtiment	Etat physique global	1 Dégradé/à refaire	2 Moyen/à réparer	3 Bon état
	Fondation	1 Légère	2 Maçonnerie	
	Sol	1 Terre	2 Cimenté	3 Carrelé
	Mur	1 Paille/recupération	2 Banco	3 Dur 4 Dur fini
	Toit	1 Paille/recupération	2 Tôle	3-Tuile/bac alu 4-Dalle

Valeur locative estimée: FCFA

Annexe 8 : Exemple type d'arrêté communal

REPUBLIQUE DU BENIN
MINISTERE DE LA DECENTRALISATION ET
DE LA GOUVERNANCE LOCALE
DEPARTEMENT DE
COMMUNE DE

ARRETE N° 51/.../2020/MC-TCH/SG/SAG CONSTATANT LA DEFINITION DES REGLES SPECIFIQUES DE GESTION DES TERRES RURALES DES COLLECTIVITES FAMILIALES

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE

- VU** la loi n°2019 - 40 du 07 novembre 2019 portant révision de la loi n° 90-032 du 11 décembre 1990, portant constitution de la République du Bénin ;
VU la loi N° 97-028 du 15 janvier 1997 portant organisation de l'administration territoriale de la République du Bénin ;
VU la loi n° 97-029 du 15 janvier 1997 portant organisation des communes en République du Bénin ;
VU Loi n° 2017-15 du 24 mai 2017, modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Benin
VU la proclamation le 2016, par la Cour Constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 2016 ;
VU le décret n° portant composition du gouvernement ;
VU le décret 2013-68 du 19 Février 2013 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire ;
VU l'arrêté N° portant nomination du préfet du Département du Borgou ;
VU l'Arrêté N° portant constatation des résultats de l'élection du Maire, des Adjoints au maire et des Chefs d'Arrondissement de la commune de ;
Vu les résultats des consultations préalables avec les populations sur les règles spécifiques de gestion des terres rurales qu'elles ont définies
Vu la délibération du conseil communal sur les règles spécifiques de gestion des terres rurales des collectivités familiales en date du

ARRETE :

Article 1^{er} : Les règles spécifiques de gestion des terres rurales telles que définies par les collectivités familiales de la commune desont applicables.

Article 2 : Les principales règles définies concernent :

- Le zonage des terres familiales

Article 3 : la validité de ces règles spécifiques de gestion des terres rurales est subordonnée au respect de l'intérêt général, des dispositions du code foncier et domanial, du schéma d'aménagement de la commune et des arrêtés communaux

Article 4: Le présent arrêté, qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, prend effet à partir de la date de sa signature et sera enregistré, publié et communiqué partout où besoin sera.

Fait à

Le Maire

Ampliations :

