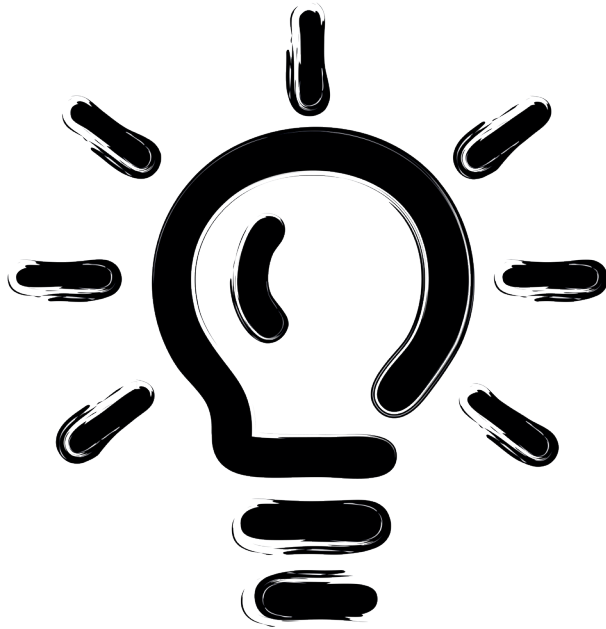
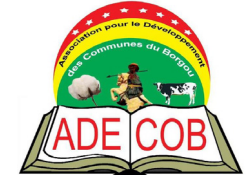




MINISTÈRE
DE LA DÉCENTRALISATION
ET DE LA GOUVERNANCE LOCALE
RÉPUBLIQUE DU BÉNIN



Guide pratique du contrôle de la légalité des actes fonciers

(A l'usage de l'autorité de tutelle)

Mai 2021



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



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
Mai 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)

Sommaire

Définition des sigles et acronymes	3
Glossaire	4
Introduction	7
1. Que Contient ce guide et comment l'utiliser?	9
2. Présentation de quelques principes généraux de gestion foncière et domaniale	11
3. Modalités pratiques du contrôle de légalité des actes fonciers	12
4. Références législatives et réglementaires	17
Conclusion	19

Définition des sigles et acronymes

AIF	Association d'Intérêt Foncier
ADC	Attestation de détention coutumière
ADECOB	Association pour le Développement des Communes du Borgou
ANDF	Agence Nationale du Domaine et du Foncier
Art.	Article
BCDF	Bureau Communal du Domaine et du Foncier
CAD	Conférence administrative départementale
CCF	Conseil Consultatif Foncier
CDCC	Conseil départemental de Concertation et de Coordination
CDCL	Comité départemental de contrôle de la légalité
CFD	Code foncier et domanial
CM	Chargé de Mission
CoGeF	Commission de Gestion Foncière
CQ	Chef Quartier
C/SADE	Chef Service des Affaires Domaniales et Environnementales
CT	Conseiller Technique
CV	Chef de Village
MCA	Millennium Challenge Account
PFR	Plan Foncier Rural
PROPFR	Promotion d'une Politique Foncière Responsable
RN	Ressources Naturelles
SUGF	Section Urbaine de Gestion Foncière
SVGF	Section Villageoise de Gestion Foncière
TC	Tribunal de Conciliation
TF	Titre Foncier
TPI	Tribunal de Première Instance

Glossaire

Concepts	Définitions
Acquisition	fait de devenir propriétaire d'un bien ; ici, d'une terre. C'est encore l'opération par laquelle on devient propriétaire d'une terre (achat, legs, etc.).
Actes fonciers	Est une décision individuelle ou de portée générale, émanant d'une autorité administrative, destinée à créer des droits /ou des obligations. Ex : un arrêté, une délibération
Approbation	Consentement donné par une autorité supérieure (tutelle) conférant plein effet à l'acte émanant d'une autorité soumise à son contrôle (Maire)
Autorité de tutelle	Autorité administrative (ici le Préfet) qui exerce pour le compte de l'Etat, le contrôle sur les collectivités locales
Contrôle de la légalité	Contrôle exercé par l'autorité de tutelle destiné à assurer la conformité d'un acte administratif aux règles juridiques de valeur supérieure
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. Il 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
Certificat Foncier Rural (CFR)	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'urbanisme	certificat délivré par le chef du service départemental de la construction et indiquant à l'occasion et en vue d'une mutation immobilière les projets d'urbanisme susceptibles d'intéresser l'immeuble.
Confirmation des droits fonciers	le régime foncier en vigueur au Bénin qui régit l'ensemble des terres rurales, péri urbaines et urbaines. Elle repose sur une procédure publique contradictoire de protection et de reconnaissance des droits fonciers qui débouche sur la délivrance d'un titre foncier.
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.
Contrôle de la légalité	ensemble des procédures que l'autorité de tutelle met en œuvre pour vérifier la conformité d'un acte au droit
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.
Documents d'urbanisme	trois critères cumulatifs sont retenus pour définir les documents d'urbanisme ¹ : ils sont élaborés à l'initiative d'une collectivité publique ; ils ont pour objet de déterminer des prévisions et règles touchant à l'affectation et à l'occupation des sols ; ils sont opposables aux personnes publiques ou privées. Les documents répondant à cette définition sont entre autres : les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols (POS), les plans d'aménagement de la zone (PAZ), les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), les plans directeurs d'urbanisme, etc.
Domaine	ensemble des biens immobiliers appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales
Domaine privé	partie du patrimoine de l'Etat ou des collectivités 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.

1 Philippe Château Reynaud, Dictionnaire de l'urbanisme (750 mots, actes et procédures), P. 217

Concepts	Définitions
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 ou encore les biens immobiliers affectés soit à l'usage du public soit à un service public et soumis à un régime juridique particulier (Gérard Cornu). Bref! Tous les biens immobiliers non susceptibles de propriété privée.
Donation	c'est l'acte par lequel une personne transfère la propriété d'un bien à une autre qui l'accepte sans contrepartie.
Droit réel immobiliers	Un droit réel est un droit qui porte sur un bien. Il est un rapport juridique entre un individu qui est le titulaire du droit et un objet qui est la chose sur laquelle porte le droit. Le titulaire d'un droit réel tire avantage du bien sans devoir recourir à l'intervention d'une autre personne. Les différents droits immobiliers énumérés par l'article 39 du CFD sont : la propriété, l'usufruit, le droit d'usage, le droit d'habitation, le droit de superficie, les servitudes, les hypothèques, les privilèges et les baux emportant droits réels immobiliers. Elle s'oppose à la notion de «droit personnel» qui est caractérisé par une relation entre des personnes ce qui inclut presque essentiellement le domaine des créances tels les prêts, le droit à réparation, la relation du travail.
Expropriation	toute opération tendant à priver contre son gré de sa propriété un propriétaire foncier, plus généralement à dépouiller le titulaire d'un droit réel immobilier de son droit.
Expropriation pour cause d'utilité publique	cession forcée, pour des motifs d'utilité publique, de tout ou partie d'immeubles ou de droits réels immobiliers. C'est aussi la procédure permettant à une personne publique (État, collectivité territoriale, Etablissement Public) de contraindre une personne privée à lui céder un bien immeuble ou des droits réels immobiliers dans un but d'intérêt public et moyennant un juste et préalable dédommagement.
Foncier	terme générique intégrant la terre et les ressources qui lui sont directement rattachées ainsi que l'ensemble des rapports entre individus et groupe d'individus pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources.
Immeuble exproprié	un immeuble acquis par l'Etat ou les Collectivités territoriales par la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette opération débouche sur la cession forcée de tout ou partie d'immeubles ou de droits réels immobiliers d'une personne privée à l'Etat, moyennant un juste et préalable dédommagement.
Legs	acte unilatéral de disposition à cause de mort et à titre gratuit contenu dans un testament par lequel le testateur laisse tout ou partie de ses biens en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété à un légataire ou lui transmet un autre droit (usage, habitation, servitude, créance, action).
Lotissement	opération d'urbanisme visant la division d'une même propriété foncière en plusieurs lots en vue de leur construction; il peut être mené par une personne publique ou une personne privée. Il est réalisé sur un terrain nu.
Plan foncier rural	un 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.
Pouvoir règlementaire du Maire	prérogative dont dispose le maire pour édicter des actes de portée générale (arrêtés, décisions etc...) ou individuelle.
Préemption	faculté conférée par la loi à une personne publique ou à une personne morale de droit public d'acquérir un immeuble, de préférence à toute autre personne un immeuble, lorsque son propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.
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.
Remembrement urbain	opération d'aménagement foncier de restructuration du sol permettant de remodeler un parcellaire existant; il vise la création de terrains à bâtir, voire la réalisation d'équipements collectifs; les terrains apportés sont redistribués aux anciens propriétaires après modification de leur assiette.

Concepts	Définitions
Schéma Directeur d'Aménagement Communal et intercommunal (SDAC – STAD)	Document de planification qui fixe les orientations fondamentales à long terme, généralement 25 ans, de l'aménagement de l'espace communal, en préservant l'équilibre entre l'extension urbaine, l'exercice des activités rurales, le développement des autres activités économiques, la protection des espaces forestiers, des sites et des paysages et la préservation des sites naturels.
Servitude	charge établie sur un immeuble pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire. (passage, pacage et de pâturage, utilité publique, etc.)
Terres rurales	ensemble des terres occupées par les activités agricoles, pastorales, 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.
Titre foncier	document de preuve de la propriété foncière délivré après une procédure contradictoire de confirmation de droits fonciers ou au terme de réalisation de plan foncier rural.
Utilité publique	qualité qu'une déclaration officielle de l'autorité publique reconnaît à une institution ou à une opération en considération de l'intérêt qui s'y attache pour le bien public et qui entraîne l'application d'un régime juridique plus ou moins exorbitant de droit commun.
Zone frontalière	portion d'une terre contiguë à la ligne frontière de la république du Bénin avec les Etats voisins ayant en principe une largeur de 2200 m à partir de la ligne de démarcation. Elle composée de la bande de haute sécurité frontalière et de la bande de sécurité frontalière.

Introduction

Le Bénin s'est doté d'une nouvelle législation foncière et domaniale par la promulgation le 14 août 2013 de la loi n° 2013-01 portant code foncier et domanial en République du Bénin modifiée et complétée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 et la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020, portant modernisation de la justice. Composé de dix (10) titres y compris le titre v-bis, ce code foncier et domanial constitue une avancée significative pour l'amélioration des pratiques foncières et pour l'assainissement de la gestion foncière au Bénin.

Une bonne application de cette loi devrait effectivement contribuer, entre autres, à :

- sécuriser l'accès aux terres urbaines, périurbaines et rurales ;
- promouvoir les investissements agricoles ;
- réduire la mafia foncière ;
- rendre fluide l'accomplissement de certaines procédures ;
- réduire les conflits fonciers et faciliter leur règlement ;
- assurer une gestion durable des ressources naturelles ;
- assurer une meilleure gestion des informations foncières.

Le code foncier et domanial, issu de la réforme foncière et domaniale, traduit des mutations certaines des règles aussi bien de fond que de forme en matière de gestion foncière et sa mise en œuvre appelle, de la part des différents acteurs du foncier, des dispositions nouvelles et un état d'esprit nouveau. L'application du code foncier et domanial, dans un contexte de décentralisation appelle une lecture croisée des lois de la réforme foncière et celles de décentralisation. L'autorité de tutelle des communes qu'est le Préfet est un des acteurs majeurs de la sécurisation foncière dont le rôle doit être appréhendé à sa juste valeur.

Le CFD prescrit des nouvelles prérogatives aux collectivités territoriales dont l'exercice de certaines doit être soumis au contrôle de la légalité ; une mission dévolue à l'autorité de tutelle. Les lois de la décentralisation plus généralement et La loi n°97-029 du 15/01/1999 portant organisation des communes en République du Bénin, en particulier, définit, les compétences communales, le rôle et encadre les prérogatives de chaque autorité (Préfet, Maire) appelée. L'exercice des prérogatives de chaque acteur est soumis au principe de la légalité en vertu duquel l'action administrative devrait être conforme aux normes établies.

En effet, l'exercice du pouvoir réglementaire du maire en général et en particulier en matière foncière le fonde à prendre des actes normatifs (arrêtés et décisions) qui ne sont exécutoires qu'après contrôle de la légalité ou approbation par le Préfet. Il faut ainsi faire observer que dans le contexte de la décentralisation, les dispositions du CFD sont complétées par celles de la loi n°97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin qui précise les modalités d'approbation des actes du maire.

Le souci de faciliter l'application des dispositions du code foncier et domanial a amené le Gouvernement béninois à adopter quinze (15) décrets d'application dont entre autres :

- Décret n° 2015-029 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'acquisition des terres rurales en République du Bénin.
- Décret n° 2015-017 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de la commission de gestion foncière de la commune et de la section villageoise de gestion foncière ;
- Décret n° 2015-016 du 29 janvier 2015 portant conditions et modalités d'occupation du domaine public ;
- Décret n° 2015-012 du 29 janvier 2015 fixant les modalités et conditions d'attribution, de mise en valeur et de reprise des concessions domaniales privées en milieu rural
- Décret n° 2015-011 du 29 janvier 2015 portant modalités de cession à titre onéreux, d'aliénation à titre gratuit, de location des terres et biens immeubles du domaine privé de l'Etat et des Collectivités territoriales ;

C'est donc pour accomplir aisément sa mission de contrôle de la légalité des actes fonciers que la préfecture du Borgou a sollicité et obtenu du projet ProPFR/GIZ (Promotion d'une Politique Foncière Responsable) l'élaboration d'un guide de contrôle de légalité des actes fonciers. Depuis 2016, ce projet accompagne la sécurisation des ménages du Borgou, et l'amélioration de l'accès à la terre, comme prérequis à la lutte contre la pauvreté et la faim en zone rurale, au sein des groupes vulnérables, en particulier les femmes, les éleveurs et les migrants.

Ce projet qui accompagne ainsi les collectivités territoriales dans la mise en œuvre du CFD intègre désormais sur la liste de ses partenaires la préfecture du Borgou qui fait partie intégrante du dispositif de sécurisation foncière de par sa mission de garant de la légalité des actes fonciers et domaniaux. C'est ce qui justifie la mise à disposition de la préfecture du Borgou et par ricochet de toutes les préfectures du Bénin le présent guide de contrôle de légalité des actes fonciers dont le contenu est ci-dessous décrit

Que contient ce guide et comment l'utiliser ?

Le présent guide élaboré pour non seulement faciliter à la tutelle l'exercice du contrôle de la légalité des actes fonciers mais aussi aux collectivités territoriales de leurs dossiers à soumettre audit contrôle conformément à la législation en vigueur en République du Bénin. Il est structuré comme ci-après :

- Introduction ;
- Contenu et utilisation
- Définition de quelques concepts ;
- Présentation de quelques principes généraux de gestion foncière et domaniale ;
- Modalités pratiques de contrôle de légalité des actes fonciers ;
- Délais du contrôle ;
- Conclusion ;
- Références législatives et réglementaires.

Dans sa partie opérationnelle intitulée « Modalités pratiques de contrôle de la légalité des actes fonciers », il est procédé au développement de dix (10) principales matières/thématiques dégagées de la lecture approfondie et analytique de la législation foncière et domaniale en vigueur en République du Bénin.

Ces matières/thématiques se présentent comme suit :

- Mise en place des structures locales de gestion foncière (CoGeF et SVGF) ;
- Acquisition des terres rurales au Bénin ;
- Cession à titre onéreux, aliénation à titre gratuit, location des terres et biens immeubles du domaine privé des Collectivités territoriales ;
- Agrément préfectoral de l'Association d'Intérêt Foncier (AIF) ;
- Opérations de lotissement et opérations foncières urbaines de remembrement ;
- Domanialité publique/l'occupation du DP ;
- Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Donation et legs ;
- Conventions locales ;
- Concession domaniale, etc.

Ce guide n'a fait que synthétiser les éléments essentiels devant faire l'objet de contrôle pour chacune des matières retenues, mais il ne remplace par les textes législatifs et réglementaires en matière foncière et domaniale. C'est pourquoi, il est précisé les références législatives et réglementaires régissant chacune desdites matières ; Il s'agit donc d'un outil de travail mis à la disposition de l'autorité de tutelle, des collectivités locales et de tout autre acteur.

Pour donc utiliser ce guide, les membres du comité de contrôle de la légalité doivent se poser les principales questions ci-après :

- Quelle est la matière concernée par l'acte soumis au contrôle de légalité ?
- Quelles sont les références juridiques qui encadrent cette matière ?
- Quels sont les acteurs impliqués ?
- Quels sont les conditions légales requises ?
- Quels sont les actes susceptibles d'être pris ?

- Quelles sont les pièces qui doivent accompagner la délibération du Conseil communal/municipal ?
- Quels sont les délais à respecter ?

La réponse à la première question « Quelle est la matière concernée par l'acte soumis au contrôle de légalité ? » permet de catégoriser l'acte soumis au contrôle de légalité dans un domaine précis, c'est-à-dire de savoir s'il s'agit d'une acquisition de terre rurale, d'une occupation du domaine public, d'une mise en place de la SVGF/CoGeF, etc.

Quant à la deuxième question « Quelles sont les références juridiques qui encadrent cette matière ? », sa réponse donne la précision sur le fondement juridique de l'acte, c'est-à-dire les textes législatifs et réglementaires qui régissent la matière concernée.

La réponse à la troisième question « Quels sont les acteurs impliqués ? » fournit des informations sur les acteurs qui doivent être impliqués dans la réalisation de l'acte.

Enfin, les réponses aux deux dernières questions à savoir « Quels sont les conditions légales requises ? » et « Quelles sont les pièces qui doivent accompagner la délibération du Conseil communal/municipal ? » nous précisent les conditions prescrites par les textes de loi pour la formalisation de l'acte soumis au contrôle de légalité ainsi que les pièces à joindre au dossier afin de faciliter l'examen par la tutelle.

Voilà l'esprit dans lequel le présent guide pourra être aisément utilisé.

Présentation de quelques principes généraux de gestion foncière et domaniale

La loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin telle que modifiée et complétée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 et la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020, portant modernisation de la justice a énuméré, dans son titre premier notamment à travers les dispositions des articles 5 et 6, certains principes de gestion durable et rationnelle et de protection de la ressource « Terre ».

Le respect donc de ces principes est de la responsabilité de l'Etat et des collectivités territoriales.

Ces principes prescrits sont les suivants :

- préserver l'intégrité du territoire national ;
- garantir le 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 ;
- garantir le droit de propriété des personnes physiques, des collectivités morales de droit privé acquis suivant les règles coutumières ;
- assurer un accès équitable aux terres pour l'ensemble des acteurs, personnes physiques et personnes morales de droit public et 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 milieux 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 ;
- garantir l'expropriation pour cause d'utilité publique contre juste et préalable dédommagement.

Modalités pratiques de contrôle des actes fonciers

Matières	Références légales et réglementaires	Acteurs impliqués	Aspects objet de contrôle	Actes susceptibles d'être pris	Pièces à joindre au dossier	Délais du contrôle
Mise en place des structures locales de gestion foncière (CoGeF et SVGF)	<ul style="list-style-type: none"> Loi 2013-01 du 14 août 2013, portant code foncier et domanial en République du Bénin telle que modifiée et complétée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 et la loi n° 2020-08 du 23 avril 2020, portant modernisation de la justice (Arts. 304, 305, 428 nouveaux, 427, 429 et 430) Décret n° 2015-017 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de la commission de gestion foncière de la commune et de la section villageoise de gestion foncière. 	<ul style="list-style-type: none"> Conseil communal ; Conseil de village ; Organisations professionnelles ; Groupements des femmes ; Chefferie traditionnelle ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Le respect des critères d'éligibilité (Art. 7 et 28 du décret 2015-017) La configuration de la composition des structures (Art. 6 al. 1 et 27 du décret 2015-017) 	<ul style="list-style-type: none"> Délibération sur les listes des membres des structures ainsi que celles de leurs bureaux Arrêtés de mise en place des SVGF et CoGeF (Arts 4 et 36 D n° 2015-017 du 29 janvier 2015) 	<ul style="list-style-type: none"> Procès-verbaux des assemblées générales des représentants des organisations membres Procès-verbaux des assemblées générales d'élection des membres du bureau 	15 jours
Acquisition des terres rurales d'une superficie d'au moins 2 Ha	<ul style="list-style-type: none"> Loi 2013-01 du 14 août 2013 Portant code foncier et domanial en République du Bénin (arts. 360-371); Code général des impôts ; Décret n° 2015-029 du 29 janvier 2015 fixant les modalités d'acquisition des terres rurales en République du Bénin ; Décret n° 2015-014 du 29 janvier 2015 portant conditions et modalités de mise en valeur des terres rurales. 	<ul style="list-style-type: none"> Vendeur ; Acquéreur ; Notaire ; Maire ; Conseil communal/municipal ; SVGf/CoGeF ; ANDF/BCDF ; Service de l'enregistrement et du timbre ; Conseil des Ministres ; Ministre en charge des finances ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> L'existence du titre foncier pour la parcelle objet de la vente ; La nationalité de l'acquéreur. S'il est une personne morale de droit privé ; demander les statuts pour s'assurer de la constitution des parts sociales ; Le projet de mise en valeur à des fins agricoles, halieutiques, pastorales ; forestières, sociales, industrielles, artisanales ou de préservation de l'environnement ; La conformité de la zone où se trouve la terre objet de la transaction avec le schéma directeur d'aménagement de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Délibération sur le projet de mise en valeur de la terre objet de transaction à des fins agricoles, halieutiques, pastorales, forestières, sociales, industrielles, artisanales ou de préservation de l'environnement. 	<ul style="list-style-type: none"> Le levé topographique ; Le projet de mise en valeur à des fins agricoles, halieutiques, pastorales, forestières, sociales, industrielles, artisanales ou de préservation de l'environnement ; La déclaration d'intention de vente ; La preuve du visa du BCDF ou l'avis de préemption ; Le titre de propriété ou acte de présomption de propriété du vendeur. 	15 jours

Matières	Références légales et réglementaires	Acteurs impliqués	Aspects objet de contrôle	Actes susceptibles d'être pris	Pièces à joindre au dossier	Délais du contrôle
<p>Cession à titre onéreux, aliénation à titre gratuit, location des terres et biens immeubles du domaine privé des Collectivités territoriales</p>	<ul style="list-style-type: none"> Loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin Décret n° 2015-011 du 29 janvier 2015 portant modalités de cession à titre onéreux, d'aliénation à titre gratuit, de location des terres et biens immeubles du domaine privé de l'Etat et des Collectivités territoriales 	<ul style="list-style-type: none"> Demandeur de la cession, SVGF/CoGeF ; C/SADE ; Conseil communal ; Maire ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<p>Le bénéficiaire d'une cession à titre onéreux ou gratuit doit(Art. 6 D n° 2015-011 du 29 janvier 2015):</p> <ul style="list-style-type: none"> être de nationalité béninoise; avoir la capacité juridique de contracter ; avoir la capacité financière de mise en valeur du domaine concerné ; présenter un projet mise en valeur qui soit en adéquation avec le schéma directeur de la localité. <p>Vérifier le caractère actuel du référentiel des prix qui a servi de base pour la fixation du prix de la cession à titre onéreux ou gratuit (Art. 313, als. 3 et 4 CFD et art. 7 D n° 2015-011 du 29 janvier 2015).</p> <p>La cession à titre onéreux est effectuée en vue de la réalisation d'ouvrages ou d'activités reconnus d'intérêt public (être bénéfique à tous, répondre à un besoin du public et être exempt(e) de la quête exclusive du profit ou du bénéfice.)</p> <p>Quant à la location :</p> <ul style="list-style-type: none"> le contrat de bail doit préciser entre autres, la durée de la location, l'usage et la nature des activités à mener ; le demandeur doit exercer sur le domaine une activité qui cadre avec le schéma directeur de la localité. <p>Les collectivités territoriales ne peuvent aliéner à titre gratuit :</p> <ul style="list-style-type: none"> un immeuble relevant de leur domaine privé à une personne physique ; un immeuble relevant de leur domaine privé à une personne morale sauf si elle est reconnue d'utilité publique ; un immeuble d'une superficie de plus de dix (10) hectares ; exceptionnellement à une personne morale étrangère sauf celle ayant rendu à la nation béninoise des services exceptionnels dont l'évaluation en numéraire équivaut au moins au double du prix de l'immeuble concerné ; En aucun cas, l'Etat ou les collectivités territoriales ne peuvent aliéner à titre gratuit plus d'un immeuble à une même personne morale. 	<ul style="list-style-type: none"> Délibération sur le dossier de cession Arrêté portant cession (préciser la nature de la cession et le bénéficiaire) 	<ul style="list-style-type: none"> Le certificat de nationalité ou tout autre document faisant la preuve de la nationalité ; La preuve de la capacité financière ; Levé topographique du domaine, objet de la cession ou de la location délibération du conseil communal arrêté ou décision de cession 	<p>15 jours</p>

Matières	Références légales et réglementaires	Acteurs impliqués	Aspects objet de contrôle	Actes susceptibles d'être pris	Pièces à joindre au dossier	Délais du contrôle
Agrément des Associations d'Intérêt Foncier (AIF)	<ul style="list-style-type: none"> Loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin; Loi du 1^{er} juillet 1901 sur les associations Décret du 06 août 1901 portant réglementation d'administration publique pour l'exécution de la loi du 1^{er} juillet 1901 Arrêté interministériel N° 038/ MUHA/ MDGLAAT/MERPMEDER/MCTIC/DC/SGM/ DGDU/DGFCC/DUAL/DF/S portant définition des prescriptions minimales à observer en matière d'opérations de lotissement et des opérations foncières urbaines de remembrement en République du Bénin. 	<ul style="list-style-type: none"> Acquéreurs ; Elus locaux ; SVGF/CoGeF ; Mairie ; Préfecture ; Journal Officiel ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Existence d'un document d'urbanisme régulièrement approuvé ou d'un certificat d'urbanisme 	Aucun	<ul style="list-style-type: none"> Statuts et règlement intérieur de l'association Procès-verbal de l'AG constitutive Casier judiciaire des membres du bureau exécutif Un état des lieux couvrant le périmètre accompagné d'un répertoire des différents membres de l'AIF-RU avec les apports financiers de chacun Une note de présentation des objectifs et finalités de l'opération ; Liste des membres du bureau exécutif ; Récépissé de versement de 50 000 F au Trésor public. 	15 jours
Opérations de lotissement et les opérations foncières urbaines de remembrement	<ul style="list-style-type: none"> Loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin (Arts. 84, 85 et 86) ; Loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin telle que modifiée et complétée par la Loi 2017-15 du 10 août 2017 (Article 511); Loi N° 2016-06 du 26 Mai 2016 portant Loi-Cadre sur l'aménagement du territoire en République du Bénin ; Loi du 1^{er} juillet 1901 sur les associations ; Arrêté interministériel N° 038/ MUHA/ MDGLAAT/MERPMEDER/MCTIC/DC/SGM/DGDU/DGFCC/DUAL/DF/SA portant définition des prescriptions minimales à observer en matière d'opérations de lotissement et des opérations foncières urbaines de remembrement en République du Bénin. 	<ul style="list-style-type: none"> Acquéreurs et présumés propriétaires terriens ; Association d'intérêt foncier (AIF) Maire, Conseil communal/municipal, Commission communale d'urbanisme, Cabinet de géomètre expert, Cabinet d'urbaniste, ANDF/BCDF ; Etude du notaire, DDCVDD ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Existence d'un document d'urbanisme régulièrement approuvé. (Plan directeur d'urbanisme, plan d'aménagement, etc.) ou à défaut d'un certificat d'urbanisme permettant de considérer le terrain comme destiné à l'urbanisation et aux activités d'habitation, de commerce ou d'industrie ; Existence du titre foncier pour le périmètre à lotir ou à remembrer ; Qualité du demandeur (propriétaire ou son représentant dûment mandaté lorsqu'il s'agit du lotissement et l'arrêté préfectoral ayant constaté la constitution de l'AIF, pour ce qui concerne les opérations foncières urbaines de remembrement) ; Mise en place effective de la commission communale d'urbanisme (voir arrêté communal) ; Autres pièces énumérées par les articles 6 (lotissement) et 13 (remembrement) de l'arrêté interministériel ; - Superficie maximum à lotir ou à remembrer ; Emprises minimales des voies précisées par l'article 21 de l'arrêté 038/ MUHA/MDGLAAT/ MERPMEDER/MCTIC/DC/SGM/DGDU/ DGFCC/DUAL/DF/SA portant définition des prescriptions minimales à observer en matière d'opérations de lotissement et des opérations foncières urbaines de remembrement en République du Bénin. 	<ul style="list-style-type: none"> Délibération sur le rapport de la CADE (après avis de la commission d'urbanisme) Arrêté portant autorisation de lotir ou de remembrer 	<ul style="list-style-type: none"> L'autorisation de lotir ou de remembrer délivrée par le maire ; l'arrêté préfectoral d'agrément de l'AIF-RU et ses annexes (certificat d'urbanisme, plan d'état des lieux, répertoire des apports fonciers, rapport d'enquête public, etc.) un formulaire administratif ; le titre foncier du périmètre de remembrement ; le plan de remembrement (voirie, flots et équipements) à l'échelle 1/2000e ; le plan des VRD et assainissement (échelle 1/2000e) ; le plan parcellaire de remembrement (échelle 1/2000e) ; le répertoire des parcelles obtenues après remembrement (numéros, contenances, attributions, etc.) ; un rapport de remembrement incluant les options d'aménagement, les tableaux récapitulatifs des surfaces des flots et des surfaces des voies prévues, la synthèse des arbitrages fonciers, le procès verbal des réunions de l'AIF-RU ; un règlement d'urbanisme ; un programme d'équipement accompagné des coûts et des moyens de financement ; l'attestation de recevabilité 	2 mois

Matières	Références légales et réglementaires	Acteurs impliqués	Aspects objet de contrôle	Actes susceptibles d'être pris	Pièces à joindre au dossier	Délais du contrôle
Domanialité publique/ L'occupation du domaine public	<ul style="list-style-type: none"> Loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin (arts. 111, 112 et 113) ; Loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin (arts. 273-283); 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 (Articles 346-1à 346-11 : Titre V-bis) ; Décret n° 2015-016 du 29 janvier 2015 portant conditions et modalités d'occupation du domaine public. 	<ul style="list-style-type: none"> Bénéficiaire de l'occupation (personnes physiques et personnes morales de droit privé), Commission d'enquête de commodo et incommodo, Conseil communal/municipal ; Maire, BCDF/ANDF ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> les pièces constitutives de la demande d'occupation énumérées par l'article 17 du décret n° 2015-016 du 29 janvier 2015 portant conditions et modalités d'occupation du domaine public la conformité de l'usage envisagé par le demandeur de l'occupation avec la destination du domaine public la stipulation de la clause de durée avec possibilité de résiliation, dans un but d'intérêt général, avant le terme fixé. les caractères temporaire, précaire et révocable de l'occupation du domaine public sans aucune indemnisation (Arts. 281 CFD ; 11 et 12 D n° 2015-016 du 29 janvier 2015) la régularité de la composition de la commission d'enquête de commodo et incommodo au cas où elle est créée dans le cadre de l'article 18 du décret n° 2015-016 du 29 janvier 2015 portant conditions et modalités d'occupation du domaine public. 	<ul style="list-style-type: none"> Délibération sur l'autorisation d'occupation du domaine public Arrêté du maire portant autorisation d'occupation du domaine public 	<ul style="list-style-type: none"> La demande adressée au maire précisant les prénoms et nom, domicile et adresse ou la dénomination, la forme, le siège ainsi que les prénom et nom du représentant légal lorsque la demande émane d'une personne morale (pour les personnes morales, il faut l'acte légal constitutif de la structure) ; Le croquis et tous autres éléments d'identification de la portion ou de la dépendance du domaine public dont l'occupation est sollicitée ; Le projet d'exploitation de la portion sollicitée ; les justificatifs et informations renseignant sur la capacité financière du demandeur de l'autorisation d'occuper. 	15 jours
Expropriation pour cause d'utilité publique	<ul style="list-style-type: none"> Loi n° 90-032 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin, telle que modifiée par la loi n°2019-40 du 07 novembre 2019 (Art. 22) ; Loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin (arts. 211-244); Décret n° 2015-013 du 29 janvier 2015 portant composition et fonctionnement type des commissions d'enquête de commodo et incommodo et d'indemnisation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; Décret n° 2015-009 du 29 janvier 2015 portant les modalités d'exercice du droit de préemption et de location-vente des immeubles préemptés ou expropriés. 	<ul style="list-style-type: none"> Titulaires de droits réels portant sur les terrains ; Commission d'enquête de commodo et incommodo et d'indemnisation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; Conseil communal/municipal ; Maire ; BCDF/ ANDF ; Journal Officiel ou Journal d'annonces légales ou un journal en tenant lieu ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Existence effective de l'intérêt général (du public) qui fonde le déclenchement de la procédure. Art. 215 CFD Conformité de la zone géographique concernée avec le schéma directeur d'aménagement de la commune ; Précision sur le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée qui est de 12 mois au maximum à compter de la déclaration d'utilité publique (Art. 217 CFD) ; Publication dans le Journal Officiel et dans un journal d'annonces légales ou un journal en tenant lieu ; Dédommagement. 	<ul style="list-style-type: none"> Délibération sur la déclaration d'utilité publique ; Arrêté portant déclaration d'utilité publique ; Délibération sur les rapports d'enquête de commodo et incommodo et cession amiable ; Arrêté de cessibilité 	<p>Pour la prise de l'arrêté communal de déclaration d'utilité publique :</p> <p>le projet d'aménagement dans un but d'utilité publique</p> <ul style="list-style-type: none"> le levé topographique de la zone concernée <p>Pour la prise de l'arrêté de cessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> un plan parcellaire régulier de toutes les propriétés y compris les bâtiments ; la liste des propriétaires expropriés et titulaires d'autres droits immobiliers ; le rapport de l'enquête de commodo et incommodo et d'indemnisation ; la preuve des moyens pour faire face au dédommagement. 	15 jours
Dons et legs	<ul style="list-style-type: none"> Loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin (Arts. 121 et 122) ; Loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin (arts. 8-11); Loi n° 2002-07 du 24 août 2004 portant codes des personnes et de la famille (arts. 828-961) 	<ul style="list-style-type: none"> Donateur/donataire ; Testateur/légataire ; Maire ; Conseil communal /municipal ; Notaire ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> la qualité de l'auteur de la libéralité a forme des actes (pour la donation ; la forme notariée ou authentique et pour le legs, les formes olographe, authentique ou mystique) la conformité de l'utilisation envisagée de la parcelle avec le schéma directeur d'aménagement de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> Délibération du conseil communal et/ou arrêté du maire. 	<ul style="list-style-type: none"> Le titre de propriété ou mandat de l'auteur de la libéralité ; Le plan de localisation de la parcelle objet de la libéralité ; L'acte ayant formalisé la libéralité. 	15 jours

Matières	Références légales et réglementaires	Acteurs impliqués	Aspects objet de contrôle	Actes susceptibles d'être pris	Pièces à joindre au dossier	Délais du contrôle
Conventions locales de GRN	<ul style="list-style-type: none"> Loi n° 97-029 du 15 janvier 1999, portant organisation des communes en République du Bénin Loi 2013-01 du 14 août 2013, portant code foncier et domanial en République du Bénin (Arts. 318 & 349) Loi 93-009 du 02 juillet 1993 portant régime des forêts en RB Loi n° 98-030 du 12 février portant Loi-cadre sur l'environnement en RB Loi-cadre n° 2014-19 du 07 août 2014 relative à la pêche et à l'aquaculture Loi n° 2002-16 du 18 octobre 2004 portant régime de la faune en RB Loi 2010-44 du 24 novembre 2010 portant gestion de l'eau en RB Loi n° 2016-06 du 31 janvier 2017 portant loi-cadre sur l'Aménagement du territoire en RB Loi 2018-18 du 06 août sur les changements climatiques Code pastoral en République du Bénin 	<ul style="list-style-type: none"> Usagers de la ressource ; Organisations professionnelles exerçant dans le domaine de la gestion des RN ; Maire ; Conseil communal /municipal ; Services déconcentrés ayant une compétence dans la GRN ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> la légitimité des acteurs ; La conformité des mesures prises suivant les conditions législatives et réglementaires encadrant la matière, objet de la convention et le contenu de la convention locale ; Le délai d'occupation ; Le type d'affectation ; Localisation géographique de l'espace. 	<ul style="list-style-type: none"> Délibération par le conseil communal sur le projet de convention locale Arrêté communal portant adoption de la convention locale de gestion (préciser la ressource concernée et/ ou les acteurs) 	<p>Procès verbaux des différentes séances d'échanges organisées</p> <ul style="list-style-type: none"> La convention locale signée de tous les acteurs concernés Délibération et/ou arrêté communal portant adoption de la convention par le conseil communal/maire 	15 jours
Concession domaniale	<ul style="list-style-type: none"> Loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin 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 	<ul style="list-style-type: none"> Demandeur de la concession, SVGF/CoGeF ; C/SADE ; Conseil communal Maire ; CoGeF Commission des Affaires Economiques et Financières (CAEF) Comité départemental de contrôle de la légalité ; - Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Existence obligatoire d'un TF de la collectivité territoriale pour le domaine devant faire l'objet d'une concession, (Art 307 nouveau CFD et art. 3 Décret n° 2015- 012 du 29 janvier 2015) Toute concession est accordée aux personnes physiques ou morales ayant fait la preuve de leur capacité financière (Art 308 Décret n° 2015- 012 du 29 janvier 2015) Vérifier l'effectivité de la publicité qui doit durer 2 mois 	<ul style="list-style-type: none"> Délibération sur le rapport d'étude transmis par la CoGeF après examen du service technique Arrêté portant concession 	<p>Une demande d'attribution de concession contenant les informations ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> la formulation détaillée d'un projet pertinent de développement rural ; le plan de localisation du domaine ; 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 procès-verbal de publicité arrêté portant concession de la parcelle ... du domaine privé de la commune 	15 jours

Références législatives et réglementaires

Matière	Acteurs communaux	Activités	Acteurs départementaux	Autres acteurs	Durée	Observation
Mise en place des structures locales de gestion foncière (CoGeF et SVGF)	<ul style="list-style-type: none"> Conseil communal ; Conseil de village ; 	<ul style="list-style-type: none"> Tenues des assemblées villageoises et communales en vue de la désignation des membres. Transmission des listes et/PV de désignation au Maire 	<ul style="list-style-type: none"> Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Organisations professionnelles ; Groupements des femmes ; Chefferie traditionnelle ; 	15 jours	
Acquisition des terres rurales d'une superficie d'au moins 2 Ha	<ul style="list-style-type: none"> Maire ; Conseil communal/ municipal ; SVGf/CoGeF ; 	Approbation préalable par délibération du conseil communal/municipal du projet de mise en valeur	<ul style="list-style-type: none"> Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Vendeur ; Acquéreur ; Notaire ; ANDF/BCDF ; Service de l'enregistrement et du timbre ; Conseil des Ministres ; Ministre en charge des finances ; 	15 jours	
Cession à titre onéreux, aliénation à titre gratuit, location des terres et biens immeubles du domaine privé des Collectivités territoriales	<ul style="list-style-type: none"> SVGf/CoGeF ; C/SADE ; Conseil communal ; Maire ; 		<ul style="list-style-type: none"> Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Demandeur de la cession 	15 jours	
Agrément des Associations d'Intérêt Foncier (AIF)	<ul style="list-style-type: none"> Elus locaux ; SVGf/CoGeF ; Mairie ; 		<ul style="list-style-type: none"> Préfecture ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Acquéreurs ; Journal Officiel ; 	15 jours	
Opérations de lotissement et les opérations foncières urbaines de remembrement	<ul style="list-style-type: none"> Maire, Conseil communal/ municipal, Commission communal d'urbanisme 		<ul style="list-style-type: none"> DDCVDD (étude préalable) ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Cabinet de géomètre expert, Cabinet d'urbaniste, ANDF/BCDF ; Etude du notaire, Acquéreurs et présumés propriétaires terriens ; Association d'intérêt foncier (AIF) 	2 mois	

Matière	Acteurs communaux	Activités	Acteurs départementaux	Autres acteurs	Durée	Observation
Domanialité publique/L'occupation du domaine public	<ul style="list-style-type: none"> Commission d'enquête de commodo et incommodo, Conseil communal/municipal ; Maire 	<p>Réaliser l'enquête de commodo et incommodo</p> <p>Déposer le rapport</p> <p>Délibérer sur le dossier</p> <p>Prendre l'arrêté /la délibération</p>	<ul style="list-style-type: none"> BCDF/ANDF ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	Bénéficiaire de l'occupation (personnes physiques et personnes morales de droit privé),	15 jours	
Expropriation pour cause d'utilité publique	<ul style="list-style-type: none"> Commission d'enquête de commodo et incommodo et d'indemnisation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; Conseil communal/municipal ; Maire ; BCDF ; 	<p>Réaliser l'enquête de commodo et incommodo e</p> <p>Déposer le rapport</p> <p>Prendre l'acte de déclaration d'utilité publique</p>	<ul style="list-style-type: none"> Régisseur de la propriété foncière ; Journal Officiel ou Journal d'annonces légales ou un journal en tenant lieu ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Journal Officiel ou Journal d'annonces légales ou un journal en tenant lieu ; Titulaires de droits réels portant sur les terrains 	15 jours	
Dons et legs	<ul style="list-style-type: none"> Maire ; Conseil communal / municipal ; 		<ul style="list-style-type: none"> Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Donateur/donataire ; -Testateur/légataire ; -Notaire ; 	15 jours	
Conventions locales de GRN	<ul style="list-style-type: none"> Maire ; Conseil communal / municipal ; Services déconcentrés ayant une compétence locale dans la GRN ; 		<ul style="list-style-type: none"> Services déconcentrés du niveau départemental ayant une compétence dans la GRN ; Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	<ul style="list-style-type: none"> Usagers de la ressource ; Organisations professionnelles exerçant dans le domaine de la gestion des RN 	15 jours	
Concession domaniale	<ul style="list-style-type: none"> SVGF/CoGeF ; C/SADE ; Conseil communal Maire ; CoGeF Commission des Affaires Economiques et Financières (CAEF) 		<ul style="list-style-type: none"> Comité départemental de contrôle de la légalité ; Préfet. 	Demandeur de la concession,	15 jours	

