



LES PROCÉDURES D'IDENTIFICATION ET DE VALIDATION JURIDIQUE DES DROITS ET MUTATIONS AU BÉNIN

PLAN DE PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Cadre légal de validation des droits
3. Types de droits au Bénin et leurs particularités
4. Droits acquis selon la coutume : Procédure d'identification ; validation et problèmes
5. Droits acquis selon la législation moderne : Procédure d'identification ; validation et problèmes
6. Mutations : Procédure ; validation et problèmes
7. des droits acquis selon la coutume
8. Conclusion



INTRODUCTION

- En milieu rural, les droits fonciers, dans leurs expressions traduisent des éléments liés :
 - à l'histoire : déplacement des populations, partage ou don de domaine par des ancêtres ;
 - à des regroupements : clans, collectivités, familles, etc. ;
 - à des principes de partage et de transmission donc se superposent.

Ce qui, en voulant les transcrire pour une validation, ramène au problème de leur identification de ces droits.

La réponse à ce problème demande la mise en place d'une procédure spécifique et nécessite des précautions pour être en conformité avec les dynamiques foncières propres à chaque milieu.

- Le transfert de ces droits est souvent consigné dans la mémoire collective. Il n'est souvent pas nécessaire d'en faire une déclaration, non pas souvent par méconnaissance des procédures de mutation, mais plutôt en raison de l'oralité séculaire qui caractérise les rapports sociaux des hommes à la terre.

CADRE LÉGAL DE VALIDATION DES DROITS ET MUTATIONS

- Pour identifier et valider les droits, divers textes ont été élaborés et pris :
 - les textes relatifs à la propriété foncière basés sur le titre foncier : loi 65-25 et loi 60-20
 - les textes sur la décentralisation qui donne aux communes le pouvoir de protéger et de gérer les ressources naturelles sol/terres agricoles : loi 97-029
 - les textes de loi sur le foncier rural qui institutionnalisent le PFR comme outils de sécurisation des droits fonciers acquis en vertu des règles coutumières et l'établissement du CFR : loi 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin.



TIRES DE DROITS ET LEURS PARTICULARITÉS

- Selon leur nature et leurs caractéristiques, les droits fonciers au Bénin se regroupent dans 2 catégories :
 - Les droits opérationnels :
 - **Accès** : droit de pénétrer sur un espace ;
 - **Prélèvement** : droit de prélever des produits naturels ou la cueillette ;
 - **Exploitation** : droit de labourer, semer et récolter les produits de son travail ;
 - **Aménagement** : droit de transformer l'espace
 - Les droits d'administration :
 - **Gestion interne** : droit de répartir et réglementer l'usage de la terre ;
 - **Inclusion/exclusion** : droit de déterminer les bénéficiaires des droits opérationnels
 - **La Transmission** : droit de déterminer comment et à qui se transmet ou se transfèrent les droits précédents
 - **L'aliénation** : droit de disposer librement de tous les droits précédents (y compris la vente)

ESPACES D'EXERCICE DES DROITS

- Les terres rurales appartenant aux particuliers, aux collectivités familiales et aux personnes morales de droit privé:
 - Les droits fonciers des particuliers : Ils sont exercés à titre individuel soit en application du régime de l'immatriculation, soit en vertu des règles coutumières.
 - Les droits fonciers des collectivités familiales ou des groupements : Ils sont exercés collectivement par les membres de la collectivité familiale ou par les groupements qui peuvent s'organiser en association d'intérêt foncier. Ici également, les droits sont détenus, soit en application du régime de l'immatriculation, soit en vertu des règles coutumières
- Les terres et immeubles de l'Etat et des collectivités territoriales non encore immatriculés qui sont les terres n'ayant jamais fait l'objet d'une première occupation etc.

ATTRIBUTS DES DROITS

- Droits d'usus :
 - Emprunt : Exploitation sans contre partie à durée déterminée ;
 - Gage : Exploitation à durée déterminée par le remboursement de prêt financier ;
 - Métayage : Exploitation avec contre partie en nature ;
 - Location : Exploitation de domaine avec contre partie financier de durée limitée.
- Droits de fructus :
 - Cueillette : Utilisation des fruits des arbres avec contre partie en nature ;
 - Package : Utilisation des résidus de récolte avec en contre partie la fertilisation par le fumier.
- Droits d'abusus :
 - Héritage : Transfert de droit surtout de vendre avec tous les attributs qu'ils comportent à des descendants
 - Achat incomplet : Transfert de droit surtout de vendre d'un patrimoine à un autre.

PROCÉDURE D'IDENTIFICATION DES DROITS ENREGISTRÉS AU PFR

- Elle n'est pas encore définie par les textes réglementaires, en l'occurrence les décrets d'application de la loi 2007-03, relatif au PFR. Il sera présenté ici alors la procédure de l'expérience pilote PFR qui a servi de base à l'élaboration de la loi enrichie des améliorations faites après le vote de la loi notamment dans le cadre de la mise en œuvre du MCA.
- Les principes et approches d'identification des droits :
 - Identification des droits sans toucher à leurs essences ;
 - Participation des communautés bénéficiaires ;
 - Enquêtes contradictoires et publique

LES ÉTAPES

- Demande d'établissement du PFR :

- Elle est d'abord sociale comme expression des besoins en protection des droits et validée en assemblée villageoise ;
- Puis elle est formalisée : réquisition sous forme de fiche remplie, datée et signée par le Chef de village après délibération du Conseil de Village (art. 108).

- Prise d'arrêté d'ouverture pour le PFR :

- Acceptation de la demande par le Maire ;
- Prise de l'arrêté d'ouverture par le Maire pour l'établissement du PFR (art. 108) ;



○ Diagnostic foncier :

- Processus participatif de connaissance des enjeux fonciers locaux ;
- Permet d'appréhender l'origine des droits (histoire du village, occupation de l'espace), les niveaux de pouvoirs, les unités foncières (rapport foncier-activités économiques) et les influences de la croyance sur le foncier.

○ Enquêtes socio-foncières

- Identification fine et reconnaissance des droits (art. 110) : elle se déroule sur chacune des parcelles du village, en présence des ayants droit, de leurs voisins, du représentant du chef village et tout sachant.
- Les droits (opérationnels ou d'administration) sont identifiés par rapport à la perception des populations en déterminant leurs origines et leurs caractéristiques ;
- Elle est conduite à l'aide d'une fiche d'enquête foncière.

- Organisation de la publicité :

- Elle dure trois (3) mois et est conduite par la SVGF ;
- Elle est l'occasion pour tout requérant d'aller consulter les documents du PFR et de faire part de ses observations (nom mal écrit, parcelle non levée, droit mal identifié, permutation de numéro de parcelle, etc.), soit de ses contestations ou oppositions (substitution de détenteur de droits d'administration, retour de l'héritier qui réclame ses droits, etc.).

- Finalisation des documents du PFR

- Les observations vérifiées pertinentes sont intégrées au document provisoire publié ;
- Divers contrôles de conformité :

- Prise d'arrêté de clôture des opérations par le Maire :

- Arrêté de clôture des opérations d'établissement du PFR par le Maire.

VALIDATION JURIDIQUE DES DROITS IDENTIFIÉS AU PFR

- Elle est consacrée par la loi 2007-03 du 16 octobre 2007 qui :
 - détermine les règles et les principes fondamentaux relatifs au régime foncier rural au Bénin (art. 1) ;
 - institue dans chaque village le PFR (art.105) comme outil de sécurisation des droits ;
 - et le CFR comme acte de constatation et confirmation des droits fonciers acquis ou établis selon la coutume (art. 111).



PROBLÈMES LIÉS À L'IDENTIFICATION ET LA VALIDATION DES DROITS ENREGISTRÉS AU PFR

○ Au niveau village :

- L'identification des droits des parcelles immatriculées
- L'identification des droits des particuliers qui ne sont pas présents lors du passage de l'équipe PFR
- La considération de l'ancienneté des droits et leurs limites ;
- L'accès des femmes au foncier

○ Au niveau de la commune

- La gestion de l'information foncière par les communes : les outils et leurs limites ;
- Fréquence de la mise à jour de l'information foncière non encore clarifiée ;
- La précision dans les levés de terrains



PROCÉDURE D'IDENTIFICATION DES DROITS DE PROPRIÉTÉ : IMMATRICULATION

- Elle comporte plusieurs étapes :

- Délimitation et abornement de l'immeuble par des bornes en béton de ciment, pierre ou en maçonnerie (art. 88) ;
- Formulation de la réquisition (art. 90) et dépôt de provision (art.93) ;
- Acceptation de la réquisition par le conservateur ;
- Publicité : publication pendant 3 mois au journal officiel et affichage ;
- Levé de la parcelle par un géomètre assermenté ; Bornage de l'immeuble (art. 100) ;
- Etablissement du PV de bornage (art. 101) et remise au conservateur (art. 101) :
- Immatriculation sur le livre du foncier



VALIDATION JURIDIQUE DES DROITS DE PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

- Elle est consacrée par la loi 65-25 du 24 août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey. Aux termes de cette loi :
 - l'immatriculation des immeubles aux livres fonciers est facultative,
 - exceptionnellement obligatoire dans 2 cas (art. 5)
 - Cas d'aliénation ou concession de terres domaniales ;
 - Cas où un immeuble, détenu jusque là dans les formes admises par les coutumes, doit faire, pour la première fois, l'objet d'un contrat écrit, rédigé en conformité des principes du droit civil.



PROBLEMES LIES A L'IMMATRICULATION

- L'immatriculation est longue (au moins 12 mois), coûteuse (800.000 CFA) et peu connue (10% des titres désidre ;



PROCÉDURE DE MUTATIONS

○ Pour les droits inscrits au PFR :

- Elle a été développée lors de la phase d'expérimentation à travers l'établissement des contrats spécifiques (achat, morcellement, héritage) ;
- Les différents contrats sont enregistrés par les sections villageoises dans le registre de transactions foncières qui devra constituer la base de la mise à jour du PFR ;
- Mais selon la loi, les mutations concernant les parcelles enregistrées au PFR sont conditionnées à la présentation du CFR relatif à la parcelle concernée (art. 117) ;
- Les formes et conditions de mutations affectant le CFR sont à prévoir par les décrets d'application de la loi.



PROCÉDURE DE MUTATIONS

- Pour les droits relatifs aux parcelles immatriculés
 - Le requérant réunit les pièces et établit la demande de mutation qu'il adresse et dépose au conservateur (art; 141) ;
 - Le conservateur remet au déposant, une reconnaissance contenant le détail des pièces déposées et relatant la date du dépôt (art.142).
 - Avant de déférer à la demande d'inscription, le conservateur procède à la vérification des pièces déposées et s'assure de l'identité des parties, de leur capacité, de l'inscription au titre foncier du droit du disposant, de la disponibilité de l'immeuble et de la régularité de l'acte au point de vue de sa forme extérieure (art.143).
 - Si la vérification révèle l'absence ou l'insuffisance de l'un des éléments essentiels pour la validité de l'inscription, le conservateur refuse la formalité (art. 149) ;
 - Sinon il procède à l'inscription dans les formes prescrites par la loi selon les cas (art.150 et suivants).

VALIDATION DES MUTATIONS

- Elle a été consacrée par :

- La loi 2007-03 du 16 octobre 2007 qui précise que :
 - Les mutations concernant les parcelles enregistrées au PFR sont conditionnées à la présentation du CFR relatif à la parcelle concernée ;
 - Elles doivent, sous peine de nullité, être constatées par écrit et enregistrées par la section villageoise de gestion foncière moyennant l'observance des formes et conditions précitées par les textes d'application de la présente loi (art. 117).
- La loi 65-25 qui stipule que :
 - Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, doivent en vue de l'inscription, être constatés par acte notarié ou par acte sous-seing privé ;
 - L'acte doit être déposé au rang des minutes d'un notaire ou d'un greffier-notaire (art.131 - 135)

PROBLÈMES LIÉS AUX MUTATIONS

- En dépit des prescriptions de la loi 65-25, de nombreux immeubles sont objet de mutation sans immatriculation préalable et sans acte notarial.
- La mise à jour des mutations et transactions n'est pas automatisée, elle se fait très lentement ;
- Beaucoup de mutations ou transactions ne sont même pas déclarées.



CONCLUSION

- Les procédures d'identification et de validation des droits et des mutations diffèrent selon qu'il s'agisse de la transcription des droits détenus sous la forme coutumière ou sous le régime de droit moderne
- Il est important de prendre en compte les particularités des droits et les spécificités propres à chaque milieu.



Je vous remercie

