

Le foncier : Véritable enjeu au Bénin !

La question foncière est d'une importance capitale au Bénin. Elle s'avère si complexe que certains professionnels du milieu ont du mal à nous éclairer sans tomber dans un langage extrêmement technique qui très vite ennuiera le néophyte à la recherche de précisions simples et faciles à comprendre. Nous avons certainement tous déjà entendu des phrases telles : « Au Bénin, la terre n'appartient pas à l'Etat. » « Comment se fait-il que deux individus peuvent détenir deux titres de propriétés les rendant parfaitement propriétaires légitimes d'un même bien ? », y a t il une valeur juridique quelconque associée au certificat de non litige ? Au permis d'habiter ? Sans avoir la prétention de nous ériger en expert des questions foncières béninoises, nous nous proposons d'aborder dans les lignes suivantes la question de la propriété foncière au Bénin.

Au Bénin, l'on dénombre environ une douzaine de documents relatifs à la propriété. Certains trouvent leur origine dans la loi tandis que d'autres ne sont que la résultante de pratiques administratives.

I - Les titres réguliers :

Ce sont pour l'essentiel des documents hérités de la colonisation et qui à travers le temps ont été dénaturés. Il s'agit du :

- **Titre foncier**
- **De la concession**
- **Du permis d'habiter**
- **Du permis d'occuper**
- **Du certificat administratif**
- **Du certificat foncier rural créé par l'administration de l'indépendance**

Le titre foncier : A l'issue de la procédure d'immatriculation, le conservateur établit un cadre du titre foncier qu'il remet au propriétaire. Ce document constitue l'acte de naissance de l'immeuble sur lequel il porte. Il est de part sa nature juridique, définitif et inattaquable. C'est le point de départ unique de tous les droits réels existants sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.

La concession : Elle trouve son origine dans le code civil français. Il s'agit d'un contrat de droit administratif qui confère à son bénéficiaire, moyennant redevance, un droit d'occuper et d'utiliser de manière privative une partie du domaine public pour une durée déterminée. Ce document est à présent remplacé par le permis d'habiter. Les textes y relatifs ne sont donc plus appliqués.

Le permis d'habiter : En réaction aux critiques formulées à l'encontre de la concession fut créé le régime du permis d'habiter. Il a pour avantage de simplifier à l'extrême les procédures administratives.

Le permis d'occuper : Il en existe encore quelques uns chez les propriétaires n'ayant eu à faire aucune inscription sur le titre depuis l'époque

FLASH TIMMO

coloniale. Ils sont à présent systématiquement remplacés par le permis d'habiter. Le permis d'occuper est réservé aux commerçants et aux industriels et n'autorise que des installations temporaires en matériaux provisoires ou en éléments démontables sur une parcelle inférieure à 2500m² en contrepartie d'une redevance annuelle. En cas de mise en adjudication, une priorité d'achat est accordée à l'occupant.

Le certificat administratif : Il s'agit là d'une première forme de constatation des droits coutumiers qui permettent aux détenteurs coutumiers de consolider leurs droits fonciers d'usage et de les transformer en droits de propriété à travers l'immatriculation.

Le livret foncier : Il fut introduit par le décret du 20 Mai 1955. Le but de ce décret était de sortir du malaise créé par la continuelle opposition entre l'Etat et les détenteurs coutumiers au sujet des terres prétendues vacantes et sans maître. Après la reconnaissance solennelle de principe des droits coutumiers, le décret organise cette reconnaissance également dans les cas particuliers. Son objectif était également de créer un cadastre général par le recensement de l'ensemble des droits coutumiers afin de stabiliser ces droits et les faire évoluer vers la propriété du code civil.

Le certificat foncier rural : Il s'agit du dernier né de la législation béninoise qui prévoit désormais la délivrance d'un certificat foncier à la suite de l'établissement d'un plan foncier rural.

Ce plan a pour but de s'assurer la sécurité des droits réels immobiliers, plus particulièrement aux établis ou acquis selon la coutume ou selon la législation en vigueur, afin d'encourager les investissements à long terme et une meilleure utilisation des terres.

II - Les titres sans fondement juridique

- a) **L'attestation de recasement :** Il s'agit là de la première conséquence de l'acceptation d'un lotissement ou d'un remembrement illégal et non autorisé. Il a fait son apparition dans les premiers lotissements de Porto-Novo, dans les zones où :
 - **Il ne pouvait pas être délivré de permis d'habiter car il n'y avait pas de titre foncier au nom de l'Etat.**
 - **Il ne pouvait être délivré de permis d'occuper, parce qu'il ne s'agissait pas de zone appartenant à l'Etat, mais sans immatriculation.**
- b) **Le certificat d'appartenance :** Il est délivré sur des parcelles relevées à l'état des lieux et où le lotissement n'est pas clôturé, c'est-à-dire où tous les différends ne sont pas encore résolus. Il s'obtient dans les différents services ayant fait le lotissement du lieu d'implantation de la parcelle.
- c) **Le certificat de non litige :** Le document n'a aucune base juridique. Il s'agit d'un document que le chef quartier dorénavant délivre attestant qu'il n'a eu l'écho d'aucune contestation sur l'immeuble dont il s'agit.
- d) **L'arrêté de sinistres :** Il est pris dans le cadre d'un sinistre en vue d'attribuer de nouvelles parcelles de terres aux victimes. Le document a été conçu pour les propriétaires de parcelles, objet d'expropriation irrégulière. Le principe d'indemnisation préalable est totalement ignoré. Les propriétaires sont expulsés sans respect de leur droit.

**Nasser Daouda, MBA, FICB
Directeur du Développement**

ndaouda@timmosa.com

www.timmosa.com