

Rapport de la séance de formation et de restitution sur la gouvernance foncière

Présenté par Hiltrude Aguilina TAKPA et Justine GODONOU

1^{ère} Communication : Rôle des acteurs dans l'acquisition des terres au Bénin

1. Différents modes d'accès à la Terre

Nous avons deux modes dont :

- ✓ Modes de faire valoir direct selon les articles 8 et 9 du Code Foncier Domanial (CFD))
 - **Succession** : c'est le nom donné à l'ensemble des biens , des droits et des actions qui appartenaient au défunt à la date de son décès et qu'il laisse en héritage a ses descendants ou ascendants selon le cas .
 - **Donation** : est un contrat unilatéral par lequel une personne, le donateur se dépouille irrévocablement de son vivant, d'un bien en faveur d'une autre personne, le donataire qui y consent.
 - **Achat** : convention par laquelle l'acheteur acquiert ou s'engage à acquérir un bien immeuble au vendeur moyennant paiement d'un prix convenu
 - **Testament** : est un écrit par lequel une personne exprime ses dernières volontés, par exemple la transmission après son décès de ses biens à un ou plusieurs bénéficiaires. La propriété peut se transmettre par voie testamentaire conformément aux dispositions du Code des Personnes et de la Famille et d'autres textes en vigueur.
 - **Echange** : Opération par laquelle on cède un bien en contrepartie d'un autre bien, sans employer la monnaie. Cette

méthode de transfert de propriété est un contrat dans lequel une personne cède un bien contre la remise.

- ✓ Modes de faire valoir indirect selon l'article 61 du Code Foncier Domanial (CFD)
 - **Affermage / Location** : Location d'un bien rural immobilier moyennant paiement d'un loyer ou fermage
 - **Amodiation/ Métayage** : Bail d'un fonds de terre dont le paiement se fait à portion de fruits
 - **Bail pour plantation d'arbres** : celui par lequel le preneur s'engage, à titre principal à posséder à des plantations d'arbres sur le terrain du bailleur et à entretenir le terrain et les arbres pendant toute sa durée du bail
 - **Bail à construction** : Bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

2. Les acteurs impliqués dans l'achat / vente des terres

- **Le vendeur** : qui produit son titre de propriété avant de vendre son bien ; fait les démarches pour obtenir l'avis de présomption de l'ANDF (dans le cas de milieu rural), exécute les formalités administratives nécessaires et convient du prix de cession avec l'acquéreur
- **L'ANDF** : qui reçoit et exprime l'avis de présomption dans le délai imparti de 15 jours.
- **L'acquéreur** : qui procède aux vérifications du réel et unique propriétaire de la parcelle dans le registre de la mairie et élabore un projet de mise en valeur de la terre à soumettre à approbation si la superficie dépasse 2 ha en milieu rural.

- **Le notaire** : qui reçoit les deux parties ; vérifie les informations sur l'acquéreur, notamment l'accord de réciprocité dans le cas où il serait un étranger ; il s'assure de la qualité du vendeur et de l'accomplissement des formalités requises prévues par le CFD. Il produit un acte qui témoigne de l'accord entre les deux parties.

En milieu rural, les avis et approbation doivent être obtenus en fonction de la superficie à acquérir.

Superficie	Avis	Approbation
0 - 2 ha	-	-
2 – 20 ha	CoGeF : Commission de Gestion foncière	Conseil communal
20 – 100ha	Conseil communal	ANDF : Agence Nationale du Domaine et du Foncier
100 – 500ha	CoGeF et ANDF	Conseil Communal puis le ministre en charge du foncier
500 - 1000 ha	CoGeF puis Conseil communal	

3. Les acteurs impliqués dans la donation sont :

- Le donateur : qui produit son titre de propriété ou un acte présumé de propriété du bien immobilier concerné, retient en commun accord avec le donataire, un notaire pour la formalisation de leur accord.
- Le donataire : qui rend disponibles les pièces renseignant sur son identité
- Le notaire : qui reçoit les deux parties au contrat de donation et vérifie leur identité, conduit des actes de vérification du titre de propriété ou acte présumé détenu par le donateur, et procède à l'établissement formel de l'acte de donation.

En dehors de la convention établie devant le notaire, il faut avoir l'acte de propriété qui est le titre foncier ou au moins un acte de présomption de propriété (attestation de recasement, ADC, permis d'habiter, avis impôt des trois dernières années, certificat administratif, certificat foncier rural)

2ème Communication : Rôle du cadastre dans la sécurisation foncière au Bénin

Au Bénin il existait deux systèmes d'informations foncières : le Registre Foncier Urbain (RFU) et le Plan Foncier Rural (PFR). Ces systèmes avaient beaucoup de limites, notamment :

- ✓ Le manque d'interconnexion avec d'autres systèmes
- ✓ Le fait qu'il soit monopole et non accessible via le lien
- ✓ L'incompatibilité avec la technologie web utilisée
- ✓ Le manque de mise à jour systématique

Pour pallier à ses limites, le Cadastre a été mis en place en tant que système de gestion. Selon le CFD, le cadastre est le système unitaire informatisé des archives techniques, fiscales et juridiques de toutes les terres du territoire national. Sa réalisation se fait sous la direction

du Comité Technique de Supervision de la Réalisation du Cadastre National (CTSRCN)

Il est donc mis en place depuis 2019 le Système national d'information foncière de référence qui est dénommé : e-Foncier Bénin.

Cette plateforme web dispose de 3 modules :

- Contrôle de qualité des données cadastrales
- Mise à jour des données cadastrales
- Fourniture de services aux populations

Les données collectées portent sur la personne, les droits détenus sur la parcelle et la parcelle. La collecte de données se fait en 3 phases :

- Phase préparatoire : où la planification globale des travaux est faite, les prestataires sont recrutés et formés, des campagnes d'information et de sensibilisation sont faites dans les zones de travail et dans tout le pays ;
- Phase d'exécution : où les ayants droit sont mobilisés, les collectes sont faites, des médiations et règlement de contestations sont effectués, les données sont traitées et soumises à e-Foncier Bénin pour contrôle et amélioration ;
- Phase finale : où une publicité foncière est organisée et dont les données traitées sont publiées sur e-Foncier Bénin.

Rôles du cadastre dans la sécurisation foncière

- Préservation des ressources naturelles*
- Sécurisation des parcelles pour les enfants*
- Lutte contre les doubles ventes*
- Sécurité des transactions foncières
- Possibilité de vérifier en ligne les informations liées à une parcelle*

- Préservation des limites des domaines de l'état et des collectivités *
- Réduction des conflits fonciers*
- territoriales clarification des limites entre particuliers

3^{ème} Communication : les conflits fonciers

Un conflit foncier est un différend relatif à des terres qui se manifeste lorsque des intérêts individuels ou collectifs sont divergents. Un conflit devient un litige à partir du moment où la contestation d'une des parties ouvre la possibilité formelle d'un éventuel procès. Les conflits fonciers peuvent être liés à :

- La contestation de droit
- La contestation de limites

Les causes de ces conflits sont nombreuses :

- administration foncière et systèmes d'information foncière absents, inefficaces ou non accessibles* ;
- faiblesse des organes chargés de la gouvernance foncière ;
- caractères non inclusifs des opérations foncières
- corruption*
- différends politiques portant sur les infrastructures et les ressources ;
- pauvreté *et vente multiple d'une même parcelle*
- manque de terres*, migration et dégradation de l'environnement*

Il est préférable d'opter pour la prévention des conflits car les mécanismes de règlement ne peuvent pas réparer les dommages qu'un conflit inflige à la société.

Il existe plusieurs mécanismes de règlement des conflits.

- Les mécanismes alternatifs que sont les mécanismes traditionnels, la conciliation (qui fait intervenir le tribunal de conciliation), le règlement à l'amiable (fait intervenir le CV, CA, SVGF). Lorsque ces mécanismes échouent, les parties font appel aux

- Mécanismes judiciaires qui font intervenir le tribunal de première instance et la cour spéciale des affaires foncières.

Dans le milieu urbain, les parties peuvent directement recourir au tribunal de première instance, mais dans le milieu rural, elles doivent d'abord passer par les mécanismes alternatifs.