



REPUBLIQUE DU BENIN

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*



MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE (MESRS)

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

DIRECTION GENERALE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI (UAC)

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

ECOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET DE MAGISTRATURE  
(ENAM)

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

# Mémoire de fin de formation

Cycle 2

Option : Management

Filière : Gestion des Projets

THEME

**PROPOSITION D'UN SYSTEME D'AMELIORATION DE  
LA SECURITE DANS LES TRANSACTIONS FONCIERES  
AU BENIN : CAS DE LA COMMUNE DE APLAHOUE**

**Présenté et soutenu par : SEWA JOACHIM HYACINTHE**

**Maître de mémoire** : Jean-Bosco TODJINO, Urbaniste et Professeur à l'E.N.A.M.

**Tuteur de stage** : Daniel LONMADON, maire de la commune d'APLAHOUE, grand propriétaire terrien, producteur agricole, éleveur, planteur du sud Bénin, région COUFFO

**Année Académique : 2001-2002**

**IDENTIFICATION DU JURY**

**PRESIDENT DU JURY : DJOHOUN Clément**

**VICE-PRESIDENT DU JURY : AKPLOGAN Léon**

**MEMBRE DU JURY : DEHOUMON Mathieu**

## DEDICACES

- A mon feu père, DJAKPO SEWA Michel, pour tout son sacrifice en faveur de mon éducation. Que dieu lui accorde le repos éternel.
- A ma mère, d'ALMEIDA TOHOUE Kokouevi Léontine qui, dans le silence de ses méditations, continue de prier pour la réussite de tous ses enfants et d'y croire fortement. Que Dieu lui accorde de vieux jours heureux et un très long séjour sur terre.

« L'ÉCOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET DE MAGISTRATURE (ENAM) N'ENTEND DONNER AUCUNE APPROBATION NI IMPROBATION AUX OPINIONS EMISES DANS CE MÉMOIRE. CES OPINIONS DOIVENT ÊTRE CONSIDÉRÉES COMME PROPRES À LEUR AUTEUR »

## REMERCIEMENTS

- Mes sincères remerciements vont à l'endroit de :
- Tous ceux qui m'ont poussé à la détermination de réaliser ce mémoire ;
- Mon épouse et mes enfants pour le partage de mon quotidien avec tous les désagréments que cela comporte et surtout pour le soutien dans le travail de ce mémoire ;
- Mes sœurs et frères qui ont leur espoir en moi ;
- Monsieur Jean-Bosco TODJINOU dont la contribution m'a été très utile pour ce mémoire ;
- Monsieur Jean-Luc KOUTCHORO dont le soutien a été très encourageant pour mon travail ;
- Monsieur Daniel LONMADON qui a contribué à donner à ma vie une nouvelle base;
- *Tout le personnel enseignant de l'ENAM pour la formation et l'encadrement qu'il m'a donnés.*

## LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

**AICA** : Agence Immobilière Communale d'Aplahoué

**AIMF** : Association Internationale des Maires Francophones

**CNAO-TF** : Commission Nationale d'Appui à l'Obtention du Titre Foncier

**C/SADE** : Chef Service Affaires Domaniales et Environnementales ;

**DDET** : Direction du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre

**GIZ** : Coopération Technique Allemande

**GNSS** : Géolocalisation et Navigation par Système de Satellites

**GPS** : Global Positioning System

**GRAIB** : Groupe de Recherche et d'Action des Initiatives de Bases

**IGN** : Institut Géographique National

**MCA** : Millenium Challenge Account

**MEHU** : Ministère de l'Environnement de l'Habitat et de l'Urbanisme

**NTIC** : Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication

**OIF** : Organisation Internationale de la Francophonie

**OMD** : Objectifs du millénaire pour le Développement

**ONG** : Organisation Non Gouvernementale

**OSD** : Orientation Stratégique de Développement

**PDM**: Partenariat pour le Développement Municipale

**PFR** : Plan Foncier Rural

**PGRN** : Projet de Gestion des Ressources Naturelles

**PNUD** : Programme des Nations Unies pour le Développement

**SERHAU-SEM** : Société d'Etude Régionale de l'Habitat et de  
l'Urbanisme/Société d'Economie Mixte

**SIGARA** : Système d'Informatisation de la Gestion et de l'Archivage en Réseau  
des Administrations

**TF** : Titre Foncier

**LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES**

**Tableau N°1** : Nombres de litiges dans la commune d'Aplahoué de 2009 à 2011

**Tableau N°2** : Récapitulatif des personnes enquêtées

**Tableau N°3** : Tableaux de dépouillement des enquêtes

**Tableau N°4** : Exemple de tableau de propositions à la vente de propriétés immobilières de la commune d'Aplahoué

**Tableau N°5** : Exemple de tableau de propositions à l'achat de propriétés immobilières de la commune d'Aplahoué

**Tableau N°6** : Fiche de transfert de titre de propriété/possession

**Tableau N°7** : Tableaux de la faisabilité organisationnelle

**Tableau N°8** : Budget de montage au démarrage de l'agence immobilière communale d'APLAHOUE (logique d'auto financement)

**Tableau N°9** : La rentabilité économique du projet

## RESUME

Aplahoué est située au sud-ouest de la République du Bénin à la frontière du Togo. Cette commune d'environ 166.000 habitants couvre 915 km<sup>2</sup> de superficie et occupe environ la moitié de la superficie du département du Couffo auquel il appartient. Sa population s'adonne à l'agriculture comme une de ses activités économiques de premier choix. La terre est donc un important facteur de production. Cette terre disponible par son immensité l'est beaucoup moins par l'insécurité à laquelle elle est soumise. Cette insécurité naît, entre autre, à l'occasion des transactions foncières. C'est pour cela que la présente étude se propose de diagnostiquer le mal de l'insécurité foncière dans cette commune et de proposer des solutions pour la faire reculer afin de redonner à la terre sa valeur de facteur de production au bénéfice du développement économique de cette commune dont les filles et fils s'exilent à la recherche de cette terre qui pourtant ne manque pas chez eux.

## SOMMAIRE

1<sup>ère</sup> Partie – ANALYSE DE SITUATION ET TENTATIVES ACTUELLES DE SOLUTION A L'INSECURITE FONCIERE DANS LA COMMUNE D'APLAHOUE **Erreur ! Signet non défini.**

Chapitre I - ANALYSE DE SITUATION ..... **Erreur ! Signet non défini.**  
Section I - CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIE ..... **Erreur ! Signet non défini.**  
Section II - ETAT DES LIEUX ..... **Erreur ! Signet non défini.**  
Section III - CATEGORIES DE PROBLEMES ..... **Erreur ! Signet non défini.**  
Section IV - GRANDES SOURCES DE PROBLEMES ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Chapitre II – TENTATIVES ACTUELLES DE SOLUTION A L'INSECURITE FONCIERE  
..... **Erreur ! Signet non défini.**  
Section I EFFORTS ACTUELS VERS UNE SECURISATION DES TRANSACTIONS  
..... **Erreur ! Signet non défini.**  
Section II - GRANDES LIMITES DES STRUCTURES ET DISPOSITIFS INTERVENANT  
DANS LES TRANSACTIONS DES DOMAINES FONCIERS ... **Erreur ! Signet non défini.**

2<sup>ème</sup> Partie - JUSTIFICATION ET PROPOSITION DE SOLUTION **Erreur ! Signet non défini.**

Chapitre I - JUSTIFICATION ..... **Erreur ! Signet non défini.**  
Section I - FORMATION ET ORGANISATION DES DEMARCHEURSE **Erreur ! Signet non défini.**  
Section II - MULTIPLICATION ET FORMATION DES EMPLOYES DES AGENCES  
IMMOBILIERES ..... **Erreur ! Signet non défini.**  
Section III - PRISE EN MAIN TOTALE DE LA TRANSACTION FONCIERE PAR LE  
SYSTEME ADMINISTRATIF LOCAL ..... **Erreur ! Signet non défini.**  
Section IV - RECRUTEMENT ET DEPLOIEMENT DES NOTAIRES **Erreur ! Signet non défini.**

Chapitre II - MONTAGE D'UN SYSTEME DE SECURISATION DE LA TRANSACTION  
FONCIERE : ..... **Erreur ! Signet non défini.**  
CREATION DE L'AGENCE IMMOBILIERE COMMUNALE D'APLAHOUE (AICA)  
..... **Erreur ! Signet non défini.**  
Section I - PRESENTATION DES OBJECTIFS ET DES RESULTATSE **Erreur ! Signet non défini.**  
Section II - PRESENTATION SOMMAIRE DE L'AGENCE ..... **Erreur ! Signet non défini.**  
Section III - OUTILS DE L'AGENCE IMMOBILIERE COMMUNALE D'APLAHOUE  
(AICA) POUR LA REALISATION DU « CONTRAT ILLUSTRÉ » **Erreur ! Signet non défini.**  
Section IV- ETUDE DE FAISABILITE ..... **Erreur ! Signet non défini.**

## ***INTRODUCTION GENERALE***

D'une superficie de 915 km<sup>2</sup>, Aplahoué est une Commune du département du Couffo, au sud-ouest du Bénin. Son chef-lieu est situé à 148 km environ de Cotonou. Elle est limitée au nord et au Nord-Est par la commune de Djidja, au Sud par la commune de Djakotomey, à l'Est par la commune de Klouékanmè et la commune d'Abomey, à l'ouest par la République du Togo.

La commune d'Aplahoué compte sept (07) arrondissements : Aplahoué, Atomey, Azové, Dékpo, Godohou, Kissamey et Lonkly. Ces arrondissements sont subdivisés en soixante six (66) villages et quartiers de ville (voir annexes 1 et 2).

Selon le recensement de 2002, la population d'Aplahoué est de 116 988 habitants. Elle est estimée aujourd'hui à environ 166.000 habitants. Bien que l'agriculture soit la principale source de richesse, elle n'emploie que 40 % de la population active qui se concentre de plus en plus dans le commerce (36,40 %). Les intellectuels font moins de 20%.

« L'organisation sociale de la commune d'Aplahoué qui reposait autrefois sur la chefferie traditionnelle est aujourd'hui dominée par la gestion administrative territoriale. Cette organisation sociale a connu l'émergence de rapports sociaux qui ont favorisé aujourd'hui de fortes inégalités économiques. En effet, une minorité concentre la majorité des facteurs de production (les terres en l'occurrence) contraignant la grande masse à vivre dans un système de métayage et d'ouvriers agricoles. Ces inégalités constatées sont plus marquées chez les femmes que chez les hommes, les premières ayant plus de responsabilités dans les ménages. En conséquence, les femmes participent très peu aux instances de prise de décision, tant sur le plan socio-économique que politique.»<sup>1</sup>C'est une

---

<sup>1</sup> Plan de Développement Communal d'APLAHOUE 2011-2015.

population essentiellement pauvre parce que plus de la moitié vit en deçà du seuil de pauvreté. Malgré la misère engendrée par cette extrême pauvreté, les habitants attachent du prix à certaines valeurs morales qu'ils protègent avec une certaine jalousie comme la solidarité en toute situation, la convivialité, l'honnêteté, le maintien et le respect des liens familiaux, le respect du bien d'autrui. Le commun des Béninois et particulièrement le citoyen Adja met une fierté toute particulière à s'investir dans l'immobilier. Quel que soit le caractère dérisoire de son revenu, il s'arrange toujours pour épargner en vue de s'acheter un domaine pour y construire sa maison ou pour y ériger une ferme et très souvent au prix de grandes privations. Il mange mal, se soigne peu, néglige ses enfants, pour s'acheter un champ, un « carré », une maison. Il s'achètera un domaine dans un environnement malsain ou non aménagé, construira sa maison au milieu des immondices ou des marécages et affichera une grande fierté d'y habiter. L'essentiel est qu'il soit dans sa maison même construite en branchages ou autres matériaux de fortune. Ne dit-on pas qu'un petit chez soi vaut mieux qu'un grand chez les autres. Les Adja Béninois l'ont bien compris. L'héritage le plus important qu'un père peut léguer à ses enfants, c'est le foncier. Le foncier occupe une place de choix dans la valeur du patrimoine. Les habitants d'Aplahoué comme tous les Béninois s'en font une conscience et ceci est partagé de tous les citoyens sans distinction de culture, d'ethnie, de religion, de niveau intellectuel, de catégorie sociale..... S'intéresser alors aux problèmes fonciers dans le cadre de la gestion d'un projet peut présenter un intérêt certain.

# **1<sup>ère</sup> Partie –ANALYSE DE SITUATION ET TENTATIVES ACTUELLES DE SOLUTION A L'INSECURITE FONCIERE DANS LA COMMUNE D'APLAHOUE**

## **Chapitre I - ANALYSE DE SITUATION**

### **Section I - CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIE**

#### **Paragraphe 1 - Cadre théorique**

Il s'agit pour nous ici, sur la base de la lecture du phénomène de la mal sécurisation du foncier au Bénin, de dégager la problématique qui nous paraît la plus évidente, de formuler des hypothèses, d'indiquer l'objectif de l'étude puis d'explorer la littérature et le cadre normatif en la matière.

#### **a - Problématique**

Dans plusieurs pays africains et surtout au Bénin, les conflits fonciers et domaniaux sont légion ; les tribunaux et les Administrations locales sont débordés. Une enquête sommaire au Bénin, en milieu Adja, nous a permis de remarquer que sur cent familles interrogées de façon aléatoire, quatre-vingt dix-huit (98) ont au moins un membre connaissant un différend ou un conflit portant sur une affaire foncière. A GODOMEY, ABOMEY-CALAVI, AKPAKPA-DODOMEY, COCOTOMEY, .... nous avons assisté ces dernières années à la destruction de nombreuses maisons voire des agglomérations entières sur décisions de justice, exécutées par un huissier, avec l'appui de contingents policiers fortement armés. Les populations d'AZOVE en gardent des souvenirs récents pour les casses opérées le 09 novembre 2011 à l'entrée du marché principal, sur ordonnance judiciaire, exécutée sur le domaine à propos duquel un litige opposait les familles **ESSOU** et **AKOUETE**. Dans nos départements, à l'intérieur du pays, au sud surtout, des voisins, des cousins, des frères s'entrecharcutent autour du foncier. Partout dans le pays, en ville comme en campagne, on se dispute des terres, des parcelles, des « carrés », des domaines, chacune des

parties jalouse de préserver ce qu'elle pense lui appartenir. De nombreuses vies humaines en ont souffert et continuent d'en souffrir, certaines ont même trépassé. Des protagonistes souvent de bonne foi, se trouvent plonger dans des conflits d'intérêts dont la source se trouve dans le passé des relations contractuelles aux contours mal définis dont ils ont peut-être héritées ou qu'ils ont eux-mêmes mal ficelées. On se tue au couteau, à la machette, au fusil ; on s'empoisonne ou s'élimine avec des procédés occultes et on s'emprisonne. Des frères sont à jamais désunis et des familles se disloquent. La seule raison est la terre. Et de jour en jour, cela s'accroît. Ceux qui se tuent, se haïssent ou se malmènent sont souvent les bras les plus valides et les plus courageux. Et si rien n'est fait, la nation souffrira de plus en plus. La situation est très complexe d'autant que l'insécurité foncière revêt différentes formes selon les milieux. Elle est plus développée dans les milieux urbains à forte pression démographique (AZOVE, KISSAMEY, APLAHOUE) avec des formes d'escroquerie foncière modernes comme le **stellionat**, la vente fictive, l'usurpation ... Elle y porte sur des lopins de terre et oppose des individus ou de petites familles. Dans les zones rurales (ATOMEY, GODOHOU, LONKLY, DEKPO), elle porte sur d'immenses superficies de terre et oppose surtout des collectivités, des villages et rarement des individus. Dans ces milieux elle prend sa forme traditionnelle de mauvaise définition des limites, de la non identification des réels propriétaires, de la confusion des ventes et des locations ...

La gestion de la transaction foncière dans la commune d'Aplahoué est essentiellement aux mains du système administratif local coordonné par la mairie à travers son service des affaires domaniales et environnementales. Ce service est animé par un seul agent qui collabore avec les sept (07) chefs d'arrondissement. Il gère concomitamment les transactions foncières, les contrats des géomètres à propos des lotissements (il y a aujourd'hui vingt trois contrats de lotissement), le patrimoine foncier de la commune, les affaires environnementales et peine à montrer de l'efficacité en tous ces domaines. On

comprend alors qu'il soit débordé et que des contours lui échappent pour permettre aux failles de s'installer et favoriser la naissance des germes d'insécurité. Les conventions de vente sont préparées au niveau des chefs d'arrondissement et sont transmises au C/SADE qui les coordonne et les soumet à la signature du maire après une vérification sommaire et d'ailleurs routinière qui s'assimile à de l'automatisme. Tout ceci favorise la persistance des conflits fonciers dont le nombre reste élevé dans la commune comme le montre le tableau ci-après.

**Tableau n°1** : nombres de litiges dans la commune d'Aplahoué de 2009 à 2011

Localités/ arrondissements	Nombre de litiges/différends	Protagonistes		Fréquence moyenne par mois
		Individus	Familles	
Aplahoué	82	74	08	2,28
Atomey	46	19	27	1,28
Azové	128	93	35	3,56
Dékpo	37	18	19	1,03
Godohou	59	19	20	1,64
Kissamey	104	59	45	2,89
Lonkly	62	25	37	1,72
Total	518	307	191	14,4

Tout ceci influe sur le développement des localités car la terre est et demeure une ressource de choix dans notre pays à vocation essentiellement agricole en plus du fait qu'un foncier sécurisé offre d'énormes facilités d'accès au crédit. Il est donc certain qu'il se pose un problème dont la recherche de solution nous

oblige à dégager la problématique qui en résulte, faire les analyses qui nous conduiront vers la solution qui pour l'heure sera la plus pertinente. Quelle est donc la problématique la plus évidente ? Quelle est la source de ces problèmes et comment les solutionner ? Est-ce que en préparant correctement les contrats en matière foncière ou en procédant à la bonne liquidation des successions, on pourrait trouver la solution convenable ? Est-ce que en rédigeant correctement les contrats de transaction et les procès verbaux des conseils de famille en matière d'héritage foncier ces difficultés seraient évitées ? Est-ce que en renforçant la législation, il serait sûr de sécuriser le foncier ? Est-ce que le renforcement de capacité des gestionnaires du foncier serait porteur de la solution ? ... **Comment faut-il s'y prendre pour parvenir à sécuriser de façon irréversible et dans une grande envergure la propriété foncière au Bénin et surtout à APLAHOUE et permettre à cette dernière de produire tous ses effets de droit?** Il convient avant toute tentative de réponses de faire un état de lieux des problèmes et de leurs sources ?

#### b - Hypothèses de recherche

1<sup>ère</sup> hypothèse : La mise en place d'un dispositif légal fort et unique est la solution à l'insécurité dans les transactions foncières à Aplahoué.

2<sup>ème</sup> hypothèse : Le cadrage des conditions de transfert de la propriété par un accompagnement technique est le gage de la sécurité des transactions foncières dans la commune d'Aplahoué.

3<sup>ème</sup> hypothèse : La combinaison des dispositifs de sécurisation de la propriété foncière existants permet de résoudre les problèmes liés à la sécurité des transactions foncières dans la commune d'Aplahoué.

4<sup>ème</sup> hypothèse : le montage d'un système combinant les dispositifs existants et utilisant des outils plus appropriés, adaptables à toutes les conditions de transfert

de la propriété garantit la sécurité des transactions foncières dans la commune d'Aplahoué.

#### c - Clarification du concept

L'insécurité foncière désigne l'ensemble des perturbations de la quiétude dans la jouissance des droits liés au foncier qui sont pourtant présumés acquis par leur détenteur. Elle se caractérise par le fait que le possesseur d'un domaine foncier nanti d'un titre ou non ne peut en général pas faire valoir ses droits réels sans craindre que d'un moment à l'autre survienne une remise en cause qui pourrait lui faire perdre lesdits droits ou les modifier. Il s'ensuit que les tiers ont de la réticence ou de la circonspection lorsqu'il s'agit d'accorder à ses droits la valeur qu'ils devraient pourtant porter. Les banques sont très exigeantes lorsque la garantie de la créance doit porter sur le foncier. Les investisseurs hésitent à engager de gros moyens sur des domaines qui ne rassurent pas entièrement. De gros propriétaires terriens restent pauvres parce que n'ayant pas la solution à cette incertitude.

#### d - Objectif de l'étude

##### ✓ Objectif général

Contribuer au processus de renforcement de la sécurité foncière dans la commune d'Aplahoué au Bénin.

##### ✓ Objectifs spécifiques

Faire un état des lieux de la situation foncière dans la commune d'Aplahoué au Bénin

Recenser les différentes catégories de problèmes qui minent la sécurité foncière dans la commune d'Aplahoué au Bénin et leurs sources

Faire un inventaire des dispositifs actuels ayant vocation à assurer la sécurité foncière et apprécier leurs performances ainsi que leurs insuffisances.

Proposer un nouveau dispositif plus fiable et qui résiste à l'épreuve de tous les problèmes déjà connus.

e - Revue de littérature

Monsieur **Roch Abdon BAH** fait le diagnostic de la situation foncière au Bénin et constate : « La situation du foncier au Bénin se caractérise par une insécurité déplorable. Cette insécurité due à la non détention de titres de propriété fiables et inattaquables et, à la quasi-inexistence de documents graphiques et littéraires faisant l'inventaire de toutes les propriétés foncières et de leurs ayants-droit, se manifeste par :

Le nombre très élevé de litiges domaniaux ;

La stérilisation d'une partie de l'épargne privée ;

La spéculation foncière galopante,

La remise en cause des acquéreurs de parcelles par les héritiers de leurs vendeurs. » <sup>2</sup>Il trouve que les causes de cette insécurité résident dans la coexistence de trois régimes fonciers : le régime coutumier (basé sur l'oralité), le régime de l'immatriculation (La loi n°65-25 du 14 août 1965 fixant le régime de la propriété foncière au DAHOMEY), le régime du permis d'habiter (La loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime du permis d'habiter au DAHOMEY)

---

<sup>2</sup> « L'immatriculation collective, le Registre Foncier Urbain et le Plan Foncier Rural : expériences béninoises et généralisation du cadastre. »

Il tire une conclusion « l'insécurité foncière est au Bénin une réalité si évidente que le caractère souhaitable d'une réforme ne fait guère de doute ».

**Joseph COMBY** dans un rapport d'enquêtes réalisées pour la SERHAU-SEM en 1998, trouve une bonne part à l'Administration publique dans la responsabilité à propos de l'insécurité foncière et il dit « Au total, le jeu de l'Administration dans le système foncier peut sembler paradoxal. D'un côté, une part importante de son activité est consacrée à contrôler les droits sur le sol, et tout le système juridique vise à mettre la sécurité foncière sous sa responsabilité. D'un autre côté, en pratique, c'est l'action administrative elle-même qui est à l'origine d'une bonne partie de l'insécurité foncière dont souffre la population. Tout se passe comme si l'insécurité foncière était en définitive entretenue par l'administration pour mieux asseoir une autorité par ailleurs fragile. »

Il diagnostique les causes d'insécurité des mutations foncières et les catégorise en quatre entités :

1 - La première cause d'insécurité résulte des erreurs d'identification des ayants droit.

2 - L'administration elle-même est responsable de la seconde cause d'insécurité. Elle considère en effet que, tant qu'un titre foncier n'a pas été attribué c'est-à-dire sur 99% du territoire, elle est en droit d'exercer une sorte de droit de propriété éminent qui peut aller dans certains cas jusqu'à prendre les terrains dont elle a besoin.

3 - Un troisième type d'insécurité est la mauvaise identification du terrain sur lequel porte la mutation

4 - l'insécurité juridique concernant les limites des terrains est faible ou constitue une question secondaire.

Il conclut après son analyse que « L'essentiel du problème de l'insécurité foncière se concentre donc sur la question de la sécurité des mutations. Ce ne sont pas tant les droits existant sur le sol qui ont besoin d'être sécurisés, que les mutations de ces droits. »

Il propose pour améliorer la situation l'engagement d'une réforme qui doit avoir des objectifs prioritaires à savoir :

Le premier objectif central est de donner la sécurité foncière au tenancier c'est-à-dire la garantie à l'utilisateur d'un terrain qu'il ne perdra pas le bénéfice des engagements qu'il aura entrepris sur ce terrain

Le deuxième objectif central est de donner la sécurité à l'acheteur c'est-à-dire lui garantir que ce terrain est bien identifié et qu'il ne sera dérangé dans la jouissance des droits acquis à l'achat et qu'il n'existe pas de droits autres que ceux à lui cédés par le vendeur.

Le troisième objectif central est la réduction des coûts de mutation

Quelques objectifs secondaires s'ajoutent à ceux là.<sup>3</sup>

**Daniel TOSSOU** dans son texte intitulé « **Les Plans Fonciers Ruraux (PFR) en tant qu'outil de sécurisation foncière en milieu rural : Le Bénin à l'ère de la Nouvelle Technologie GPS, CORS/GNSS** » pense que la terre qui est au cœur de toute activité humaine, est un bien indivis qui ne peut faire l'objet d'aucune aliénation et que face à cet enjeu croissant et actuel que représente la question foncière en Afrique subsaharienne en général et au Bénin en particulier, les acteurs du monde rural ont besoin de politiques foncières et de technologies plus adaptées, apportant une sécurité foncière et

---

<sup>3</sup>www.Comby-foncier.com2011

favorisant un développement économique durable. Selon lui, la compétition croissante pour l'accès à la terre et pour les autres ressources naturelles entraîne la multiplication des conflits et la spéculation sur le principal facteur de production qu'est la terre. Le Bénin se classe aujourd'hui parmi les pays de la sous-région ouest africaine marqués par une croissance régulière des conflits fonciers de toutes sortes. Il informe que le Gouvernement Béninois a lancé l'opération pilote d'élaboration des PFR depuis 1993 avec la technique du levé direct à la planchette dont les procédures se sont avérées longues et coûteuses. C'est pour cette raison qu'il a été identifié et retenu une nouvelle technique plus précise et plus fiable : la technique de levé au système GPS. Cette nouvelle technique à l'appui de la modernisation des infrastructures grâce à l'implantation des sept (07) stations permanentes qui aident à couvrir tout le territoire fait que le Bénin connaît une avancée considérable dans la voie de la résolution des problèmes fonciers.

**LE LIVRE BLANC SUR LE FONCIER** est présenté par **Judicaël-Rock HOUNWANOU** dans son article « Mca-Bénin outille les institutions et les directions techniques » écrit le 20 octobre 2009 dans les termes suivants:

« Le Livre blanc sur le foncier est la formulation d'une politique globale en matière foncière visant la valorisation de toutes les réflexions et expériences en cours au niveau des différents secteurs concernés par la gestion du patrimoine foncier national. Il reste un document d'orientation de choix judicieux, de stratégie et d'action touchant à la fois aux cadres institutionnel, législatif et réglementaire et à la modernisation de la gestion de l'information foncière. Il s'inscrit dans le cadre global des options de politiques nationales et internationales, notamment dans « Bénin 2025 Alafia », les orientations stratégiques de développement (Osd) et les Objectifs du millénaire pour le

développement (Omd). C'est un livre qui fait l'état des lieux de la question foncière dans notre pays. Il énonce la vision, l'objectif et les principes directeurs. Il définit les orientations et les axes stratégiques ainsi que la stratégie de mise en œuvre et le plan d'action. »

Pour maître **ADECHI GANIOU**, « Contrairement à certaines idées reçues, la gangrène qui mine ainsi notre système foncier n'est pas due, à titre principal, à l'absence, ni même à l'insuffisance des normes régissant la matière. Certes, on peut déplorer l'absence d'une législation uniforme, mais le mal trouve essentiellement son origine dans le mauvais comportement des principaux acteurs impliqués dans la gestion domaniale : propriétaires terriens, cédants, cessionnaires de parcelles, mais aussi et surtout, Autorités publiques, notamment préfectorales ou municipales qui ont érigé le non respect de la loi et l'impunité en véritable règle de gestion des affaires publiques en général et des affaires domaniales en particulier. »

Maître ADECHY propose la poursuite et le renforcement des réformes en cours avec plus de rigueur dans l'application de la loi pour éviter le chaos et l'anarchie.<sup>4</sup>

Dans **Forum Sonagnon** animé par **Pierre MATCHOUDO** le 06 mai 2011, il est dit ceci à propos des opérations de lotissement : « Les problèmes fonciers ne manquent pas. Ils peuvent être de plusieurs types au nombre desquels : la remise en cause des conventions de vente contractées il y a plusieurs années. Les anciens propriétaires coutumiers décident unilatéralement d'actualiser lesdites

---

4 LES PROBLEMES FONCIERS AU BENIN (www.ganiouadechy.com)2011

conventions; les anciens prix de vente sont parfois multipliés : doublé, triplé ou même plus.

Les anciens propriétaires coutumiers avec la complicité des membres du comité de lotissement prennent d'assaut toutes les rues qui existaient, les transforment en parcelles qu'ils vendent aussitôt ; d'où la naissance d'un litige entre les anciens acquéreurs qui ont déjà construit sur leur terrain et les anciens propriétaires coutumiers.

Ceux qui refusent de céder à ces chantages portent leur litige au niveau des tribunaux. Par ailleurs, la fermeture des voies transformées en parcelles et vendues fait l'objet d'une négociation spéciale entre les anciens propriétaires coutumiers et les membres du comité de lotissement qui plaident leur cause

La réussite d'une opération de lotissement dépend donc de la compétence et de l'intégrité du Géomètre-Expert chargé du lotissement d'une part, et du patriotisme et du degré de moralité des autorités municipales concernées d'autre part. La responsabilité exclusive du géomètre lotisseur permettra alors de résoudre la problématique de l'exécution des décisions de justice et garantir la sécurité juridique des terres de tenure coutumière. »

**Maître Fadhil Eric ADAMON**, dans une interview télévisée avec madame Nicole N'GOSSO, explique la lenteur qu'accuse parfois l'obtention du titre foncier ce qui est source de problèmes fonciers. Pour un dossier complet (il faut imaginer le temps à mettre pour le monter), il faut sept mois au moins dans une procédure parfaite à compter de la date de la réquisition mais « le fait majeur est que seule une petite poignée de fonctionnaires, tous situés dans les locaux de la DDET à COTONOU, est censée gérer les demandes émanant de tout le Bénin. On ne peut plus s'étonner des retards observés par les uns et les autres. Il faut également garder présent à l'esprit le fait que le service ne s'occupe pas que d'immatriculer les immeubles, il s'occupe également de prendre les inscriptions

hypothécaires et de porter les ventes immobilières sur les titres fonciers en circulation. En effet, dès lors que vous avez un TF, toute opération y afférente (vente, donation, sûreté, morcellement...) suppose la rédaction d'un acte authentique et donc les diligences de la conservation foncière à la demande du Notaire rédacteur. »

A la fin de l'interview, maître ADAMON donne un conseil : « Il faut donc bien entendre que la démarche qui consiste à obtenir en bout de course son TF doit être très vivement encouragée et ne saurait donner lieu à des diligences supplémentaires ultérieurement. » <sup>5</sup>

**Rock MONGBO** dans « les conflits de frontière intra et intercommunaux au Bénin : replis identitaires et communalité contestée » démontre qu'il existe aussi des conflits fonciers entre les communes et il interprète cette situation en ses termes :

« Je démontre qu'au-delà du simple 'problème' foncier, ces contestations de frontières traduisent un rejet à partir de l'intérieur, de la légitimité de l'Etat moderne à engager une politique de structuration de l'espace national, basée sur une utopie d'intercommunalité, contestation opérée avec de fait la complicité des acteurs agissant au nom de l'Etat. »

Il signifie que ces conflits ont une incidence négative sur le développement socio-économique des milieux car il écrit que « Les conflits touchant des zones de production agricole affectent souvent les moyens de subsistance de ménages à faibles revenus en même temps que les épargnes de ménages à revenu moyen, y compris ceux qui ne sont pas directement concernés par les terres en cause. »

---

<sup>5</sup>www.notaire-adamon.com 2011

Il faut que l'administration publique arrête de considérer ces situations comme de simples différends pour lesquelles les tentatives de conciliation aboutissent souvent à l'impasse et qu'elle les prenne pour de véritables conflits dont le règlement serait salubre pour la cohésion, la paix sociale et le développement socio-économique.

**La Direction de la Communication et de la Documentation du MCA-Bénin a réalisé un document en Septembre 2008 où il est indiqué l'élément suivant :**

**Comment acheter une parcelle en toute sécurité ?**« En faisant référence aux nombreux conflits fonciers portés devant les tribunaux, il est possible d'identifier aujourd'hui, les causes premières de ces litiges domaniaux provoqués de bonne ou de mauvaise foi par des acquéreurs et des vendeurs de parcelles.

1 – Pièges qu'il faudra éviter avant l'achat d'un terrain

- Vente par quelqu'un qui n'est pas propriétaire
- Vente en cas d'indivision par quelqu'un qui n'est pas autorisé par la famille
- Vente de la même parcelle à deux ou plusieurs acquéreurs
- Vente de parcelle sans espace laissé pour y accéder (le seul accès est en traversant d'autres parcelles)
- Vente de parcelle faisant partie d'un titre foncier de l'Etat
- Vente de parcelle faisant partie d'un titre foncier appartenant à un privé
- Vente de terrain impropre à la construction (inondable).

2 – Arnaques dont vous devez vous préserver après l'acquisition d'une parcelle

- Enlèvement de la plaque de l'acheteur et pose de fausse plaque
- Changement de la position des bornes
- Réclamations des membres de familles qui considèrent que le vendeur n'avait pas le droit de vendre
- Conspiration entre les membres de la famille pour dire que le vendeur n'avait pas le droit de vendre
- Réclamation par des enfants du vendeur, estimant que le prix n'était pas juste
- Réclamation par les enfants du vendeur, estimant que leur père n'avait pas vendu le terrain mais simplement donné pour un droit d'usage
- Une autre personne s'installe sur le terrain (même en cas de bornage et construction de puits)
- Perte des pièces déposées à la mairie

### 3 – Erreurs à ne pas commettre au cours d'un lotissement

- Réalisation de « lotissement-remembrement » sur des terrains privés, hors du domaine privé de l'Etat
- Faux frais lors de l'attribution du contrat aux lotisseurs
- Enlèvement du nom de l'état des lieux
- Non recensement dans l'état des lieux
- Mesures de surface incorrectes lors du levé ou minorées depuis le levé

- Morcellement des voies existantes avant le lotissement en parcelles par le vendeur et inscription de noms sur la liste des ayant droits (premier propriétaire fictif pour constituer un butin pour les intéressements) ... »

#### f - Cadre normatif

Il s'agit principalement des textes suivants :

- Le décret du 2 mai 1906 relatif à l'affirmation des conventions au Dahomey
- La loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime du permis d'habiter au DAHOMEY
- La loi n°65-25 du 14 août 1965 fixant le régime de la propriété foncière au DAHOMEY
- La loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du BENIN
- Le décret n°2009-30 du 16 février 2009 portant création, attribution, organisation et fonctionnement de la commission nationale d'appui à l'obtention de titres fonciers.

Ces principales dispositions sont complétées par plusieurs autres dont notamment celles inventoriées par E. SOHOUENOU pour la SERHAU-SEM en 1994

- Instruction du 19 octobre 1906 Application du décret du 2 mai 1906.
- Décret du 29 septembre 1928 Réglementation du domaine public, servitudes d'utilité publique (le document disponible est en partie illisible).

- Arrêté du 24 novembre 1928 Domaine public, servitudes, plan d'aménagement, permis d'occuper le domaine public (le document disponible est en partie illisible).
- Décret du 25 novembre 1930 Expropriation, occupation temporaire, indemnités de plus-value.
- Circulaire 128 du 19 mars 1931 Recueil du « Coutumier du Dahomey ».
- Décret du 24 août 1933 Modification du décret du 25 novembre 1930.
- Décret du 25 août 1935 Protection des sites.
- Décret du 7 septembre 1935 Prise de possession des terrains dont le détenteur est inconnu (complément au décret du 29.9.1928).
- Décret du 15 novembre 1935 Réglementation des terres domaniales, procédure de classement des terres vacantes dans le domaine de l'État.
- Circulaire du 7 décembre 1935 Application du décret du 15 novembre 1935.
- Décret du 15 mai 1936 Démolition des constructions dangereuses.
- Circulaire du 17 octobre 1938 Distinction entre lotissement et plan d'aménagement.
- Arrêté du 13 décembre 1939 Plans d'aménagement, plans d'alignement.
- Arrêté du 19 mars 1943 Concession des terres domaniales, permis d'habiter.
- Décret du 25 janvier 1944 Protection des monuments historiques.
- Ordonnance 45-1423 du 28/6/1945 Procédure des projets d'aménagement, non indemnisation des servitudes.

- Loi 46-896 du 3 mai 1946 Obligation d'exploiter les terres appropriées
- Décret 46-1496 du 18 juin 1946 Modalités d'établissement des projets d'urbanisme.
- Arrêté du 8 août 1946 Application du décret 46-1946.
- Décret du 9 février 1949 Modification du décret du 25.11.1930.
- Décret 52-679 du 3 juin 1952 Réglementation du domaine public et servitudes d'utilité publique.
- Décret 55-580 du 20 mai 1955 Réorganisation foncière et domaniale, procédure d'immatriculation obligatoire.
- Décret 55-635 du 20 mai 1955 Autorisation de lotir, autorisation des groupes d'habitation.
- Décret 55-636 du 20 mai 1955 Expropriation pour lotissement.
- Arrêté du 22 novembre 1955 Transactions immobilières soumises à autorisation.
- Décret 56.704 du 10 juillet 1956 Constatation des droits fonciers coutumiers, concession des terres grevées de droits coutumiers.
- Décret 207 du 28 novembre 1959 Conditions d'approbation des projets d'aménagement du Dahomey.
- Loi 60.21 du 13 juillet 1960 Établissement d'un tableau des propriétés de l'État.
- Loi 61-26 du 10 août 1961 Mise en valeur des périmètres d'aménagement rural.
- Décret 164 du 11 septembre 1964 Prix de vente des terrains de l'État.

- Décret 64-276 du 2/12/1964 Application de la loi 60-20 (permis d'habiter).
- Ordonnance du 10 janvier 1966 (art. 420) Droit de préemption fiscal.
- Décret 69-155 du 19 juin 1969 Conditions d'approbation des projets d'aménagement urbain.
- Ordonnance 69.36 du 1/12/1969 Modification de la loi 61.26.
- Arrêté 773 du 29 août 1972 Réorganisation des circonscriptions foncières.
- -Décision du 27 janvier 1977 Autorisation de vendre les terrains d'habitation.
- Loi 87-12 du 21 septembre 1987 Code forestier.
- Loi 87-15 du 21 novembre 1987 Code de l'hygiène publique.
- -Décret du 29 mars 1989 Réglementation du permis de construire.
- Arrêté MET 33 du 8 octobre 1990 Prescriptions pour le permis de construire.
- Loi 90-32 du 11 décembre 1990 Nouvelle constitution, introduction d'un art. 22 garantissant le droit de propriété privé.
- Arrêté MEHU 02 du 7/2/1992 Définition des zones impropres à l'habitation.
- Arrêté 29 du 30 novembre 1992 Délivrance du permis de construire.
- Loi 93.9 du 2 juillet 1993 Modification du code forestier
- Décret 96-271 du 2 juillet 1996 application de la loi 93.9

- Arrêté du 22 octobre 1996 Prescriptions minimales en matière de lotissement.

## Paragraphe 2 - Méthodologie de la recherche

Elle a consisté d'abord à faire de la recherche documentaire puis à faire des enquêtes sur le terrain et enfin à traiter les résultats obtenus.

### a - Documentation

La recherche documentaire nous a permis dans un premier temps de faire la revue des différentes opinions sur le thème de la sécurité foncière, puis ensuite d'inventorier tous les documents intervenant dans la gestion du foncier au niveau de différentes structures. Nous avons ensuite recherché partout où il était possible, les textes de lois et règlements sur le foncier au Bénin. Ainsi :

En matière de collecte d'opinions nous avons lu de nombreux ouvrages, articles, analyses, études, interviews, rapports, journaux ... dont certains ont servi de bases pour la revue de littérature produite plus haut et que nous avons trouvés au niveau de différents établissements. Nous avons beaucoup sollicité l'Internet et certains sites ont retenu notre attention pour les informations que nous y avons trouvées.<sup>6</sup>

Les documents contractuels, actes administratifs et autres intervenants dans la gestion du foncier au Bénin sont nombreux et nous citons ici quelques uns qui sont d'ailleurs les plus utilisés et que nous avons trouvés dans les mairies, les arrondissements, chez les notaires comme les conventions de vente, les certificats de non litige, le certificat administratif, les actes de donation, le contrat de métayage, les procès verbaux de liquidation de succession, les actes de mise à disposition temporaire, le permis d'habiter, le permis de construire, le titre foncier ...

---

<sup>6</sup> voir sitographie

Parcourant les tribunaux de conciliation et les Tribunaux de Première Instance, nous avons eu accès aux plaintes et pris acte de leur objet courant puis les Procès Verbaux de conciliation ou de non conciliation et les arrêts des tribunaux statuant en droit traditionnel ou droit positif toute chose dont le contact nous a permis d'appréhender les catégories et l'ampleur des problèmes à propos du foncier au Bénin.

Les recherches nous ont fait découvrir une panoplie de lois et règlements concernant le foncier au Bénin comme précédemment cités

#### b- Enquêtes de terrain

il a fallu d'abord préparer les enquêtes avant de les réaliser.

#### **\*Les préparatifs**

Ils ont consisté à choisir les différentes cibles puis à affiner les outils appropriés.

- Les cibles retenues sont essentiellement : le service des affaires domaniales et environnementales, le maire, les chefs d'arrondissement, les chefs de villages, les notaires, la Direction des Domaines de l'Enregistrement et du Timbre, les tribunaux de conciliation, les greffiers des Tribunaux de Première Instance, un agent d'affaires, «les démarcheurs », les agences immobilières, les propriétaires terriens, des parties au procès domaniaux en cours, des parties gagnantes et des parties perdantes, des femmes héritières, des femmes acquéreuses de domaines fonciers, des géomètres, des membres de comités de lotissement, le para juriste – MCA de la commune, l'ONG d'intermédiation pour le PFR-MCA (GRAIB), des agriculteurs et autres ...

-Les outils sont essentiellement : des questionnaires fermés aux réponses prédéfinies à cocher, des questionnaires ouverts pour causeries, un listing de documents à rechercher, des documents pour servir de supports pour les causeries.

### **\*Réalisation des enquêtes**

Le nombre de personnes enquêtées n'était pas défini par avance mais a été commandé par les opportunités pour certaines catégories et par l'application de la technique du tableau des nombres aléatoires. Pour d'autres catégories, il a fallu procéder par ciblage ou par une démarche commandée par des liens affinitaires. Le nombre de personnes enquêtées par catégorie figure dans le tableau suivant.

Tableau n°2 : Récapitulatif des personnes enquêtées

N° d'ordre	Catégories	Zones urbaines à forte pression démographique (Aplahoué, Azové, Atomey )	Zones rurales	Structures et personnes hors Aplahoué	Nombre total
1	les services des affaires domaniales et environnementales	01		04	05
2	Chefs et ou secrétaires d'arrondissement	04	06	13	23
3	les chefs de villages	18	13	07	38
4	Notaires	-	-	03	3
5	la Direction des Domaines de l'Enregistrement et du Timbre	-	-	2	2
6	les tribunaux de conciliation	02		05	07
7	les greffiers des Tribunaux de Première Instance	-	-	02	02
8	un agent d'affaires	-	-	01	1
9	les démarcheurs	9	4	03	16
10	les agences immobilières et assimilées	3	1	01	05
11	les propriétaire terriens	-	02	-	02

	possédant plus de 100 ha				
12	des parties au procès domaniaux en cours	10	07	08	25
13	des parties gagnantes et des parties perdantes	08	04	06	18
14	des femmes héritières	05	03	05	13
15	des femmes acquéreuses de domaines fonciers	07	03	04	14
16	des géomètres	03	02	02	07
17	des membres de comités de lotissement	08	04	06	18
18	des para juristes – MCA dans les communes	01		01	02
19	des ONG d'intermédiation pour le PFR-MCA	02		01	03
20	des agriculteurs	13	14	11	38
21	Autres	04	02	06	12
Total		Zones urbaines : 92 Zones rurales : 65 Structure transversales : 06		91	254

## c - Difficultés

Elles sont de plusieurs ordres :

- Les difficultés liées à l'étendue de l'espace d'étude

L'étude couvre le territoire communal tout entier c'est-à-dire 07 arrondissements 66 villages (décret n° 78-356 de 30 décembre 1978 relatif au découpage territorial) de nombreuses structures et personnes en dehors de la commune auxquels doivent s'ajouter toutes les institutions (tribunaux, IGN, DDET ...), tous les acteurs du domaine foncier comme les notaires, les géomètres, les démarcheurs, les acheteurs, les vendeurs, les héritiers, les propriétaires terriens, les investisseurs, des parties en litige, ... Pour parcourir tout cet espace il fallu du temps et des sous. Tout cela n'a pas été bien facile.

- Les difficultés liées à la confection et la gestion des questionnaires

Compte tenu de la complexité du thème et de la multiplicité des acteurs, il nous a été difficile voire impossible d'élaborer un questionnaire unique. Nous avons alors été obligés de confectionner : un questionnaire commun à tous les acteurs, un questionnaire spécifique à chaque groupe d'acteurs.

L'administration de ces questionnaires s'est avérée très complexe et il a fallu faire des adaptations. Il est donc aisé de comprendre que l'analyse des résultats surtout en matière statistique a fait intervenir des professionnels du domaine.

- Les difficultés liées au montage technique

Il a fallu monter un cadre institutionnel adéquat, l'AICA (Agence Immobilière Communale d'Aplahoué) et inventer les outils (fiche *de transfert de titre de*

*propriété, lettre d'information, tableau de publicité sur un site web à créer, rapport d'étape, contrat illustré, ...)* sans lesquels la sécurité foncière demeurerait un balbutiement. Le montage informatique du Système d'Informatisation de la Gestion et de l'Archivage en Réseau des Administrations (SIGARA) est une innovation qui nous a pris du temps. Des activités pourtant prioritaires ont été souvent sacrifiées pour la cause et la passion était très forte pour favoriser la conception.

- Les difficultés liées au temps d'étude

Lorsqu'on observe le territoire couvert par l'étude, on peut imaginer le temps qu'il faut accorder pour la recherche. Mais ce qu'on n'imagine pas peut-être c'est la série de rendez-vous non tenus qui sont fréquents dans l'administration publique et qui sont souvent dus à l'indisponibilité des agents. A cela, il faut ajouter les longues distances à parcourir sans oublier le temps que nécessite la concentration pour concevoir.

- Les difficultés liées aux coûts de l'étude

Les recherches menées dans les conditions décrites ci-dessus ne peuvent que nécessiter des moyens financiers importants. Le financement devant être fait en totale partie par nous-mêmes, il a été difficile de mobiliser les moyens.

#### d - Limites de l'étude

La présente étude a pour objet de contribuer au renforcement de la sécurité foncière au Bénin en général et plus spécifiquement dans la commune d'Aplahoué. Elle a fait l'option d'améliorer la sécurité surtout au niveau de la transaction foncière. Ce faisant, elle laisse ouvertes les autres portes d'entrée pour

l'insécurité telles que : l'origine de la propriété foncière, les lotissements, les expropriations. Tout ceci constitue des limites qu'il est souhaitable, à la suite des éminentes personnes qui ont engagé des réflexions à ces sujets que les recherches se poursuivent pour aboutir un jour à l'insécurité zéro dans le foncier pour que puissent régner les conditions favorables au développement que nous souhaitons tant. Malgré ces limites, force est de reconnaître que la transaction foncière constitue la porte la plus grande et la plus fréquemment ouverte pour l'insécurité.

#### e - Traitement des données et analyse des résultats

Notre enquête avait pour objectifs de tester la valeur de nos hypothèses, de recenser les problèmes, de découvrir de nouvelles informations dans l'étude de notre thème, d'identifier les essais de solution apportée aux problèmes.

A la fin de l'enquête, un dépouillement manuel a été fait. Nous avons à cette occasion procédé à un classement des informations collectées par idée puis ensuite par catégorie d'informateurs à l'intérieur de chaque concept. Pour analyser les résultats, nous nous sommes fait aider par le tableur Excel qui a sorti les interprétations statistiques. Nous nous sommes basés sur cette analyse pour la rédaction du présent mémoire. Les tableaux suivants présentent les différents résultats du dépouillement des enquêtes. (voir questionnaire à l'annexe 3)

### Tableaux de dépouillement

#### 1 - Possession et mode d'acquisition de terre dans la commune d'Aplahoué

L'échantillonnage ici compte un effectif de 100 individus

N°	Questions	Zone rurale				Zone urbaine			
		individuelle		Familiale		Individuelle		Familiale	
		oui	non	oui	Non	oui	non	Oui	Non
01	Possédez-vous au moins une propriété foncière dans la commune?	28		35		62		17	

<b>02</b>	<b>Quel a été le mode d'acquisition ?</b>								
	Héritage	09		23		08		11	
	Achat	15		07		47		03	
	Donation	02		03		03		02	
	Autres	02		02		04		01	
<b>03</b>	<b>La propriété est-elle nantie d'un titre ?</b>								
	Acte notarié	01		00		01		00	
	Acte sous seing privé	03		05		16		02	
	Acte sous seing privé avec affirmation	12		04		34		07	
	Autres	01		02		01		01	

## 2 – Fréquence des désaccords fonciers dans la commune d'Aplahoué

L'échantillonnage ici compte un effectif de 100 individus

N°	Questions	zone rurale				zone urbaine			
		Individuelle		Familiale		Individuelle		Familiale	
		Oui	Non	Oui	Non	oui	Non	Oui	Non
<b>01</b>	<b>Votre propriété a-elle jamais fait l'objet d'un désaccord ?</b>	20		27		43		08	
<b>02</b>	<b>Quelles ont été les raisons des désaccords ?</b>								
	Absence de titre	07		13		04		02	
	Mauvaise identification de la propriété	04		08		02		02	
	Mauvaise délimitation	02		04		01		01	
	Mauvaise foi	05		09		06		04	
	Mauvaise identification des possesseurs	01		07		01		02	
	Contrat mal formulé	03		03		02		01	
	Us et coutumes	04		10		02		03	
	Lotissement /recasement	00		00		06		02	
	Autres	02		00		01		01	

### 3 – Différents prestataires intervenant dans la transaction foncière dans la commune d'Aplahoué

L'échantillonnage ici compte un effectif de 50 individus

N°	Questions	zone rurale				zone urbaine			
		Individuelle		Familiale		Individuelle		Familiale	
		oui	Non	Oui	Non	oui	Non	oui	Non
<b>1</b>	<b>Quels sont les différents prestataires qui interviennent dans la transaction foncière ?</b>								
	Démarcheurs et assimilés	20		11		22		17	
	Agences immobilières	00		00		00		00	
	Cabinets d'experts géomètres	02		02		23		15	
	Système administratif local	37		16		45		38	
	Etudes du notaire	02		00		10		02	
	La Direction du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre (DDET)	02		00		08		02	
	autres	03		07		05		02	
<b>2</b>	<b>Faites-vous une entière confiance à ces structures ?</b>								
	Démarcheurs et assimilés	03	42	02	48	03	47	05	43
	Agences immobilières	00	00	00	00	00	00	00	00
	Cabinets d'experts géomètres	01	34	00	39	04	34	08	31
	Système administratif local	24	15	27	11	21	15	25	12
	Etudes du notaire	22	05	38	02	24	05	29	04
	La Direction du Domaine	23	01	25	02	28	05	30	03

	l'Enregistrement et du Timbre (DDET)								
	autres	00	00	00	00	00	00	00	00
<b>3</b>	<b>Leur intervention permet-elle de sécuriser les transactions foncières de façon irréversible ?</b>								
	Démarcheurs et assimilés	00	50	00	50	00	50	00	50
	Agences immobilières	00	00	00	00	00	00	00	00
	Cabinets d'experts géomètres	29	17	25	19	23	18	30	15
	Système administratif local	29	14	26	11	24	15	28	12
	Etudes du notaire	41	09	42	08	43	07	45	05
	La Direction du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre (DDET)	40	10	43	07	41	09	39	11
	Autres	00	00	00	00	00	00	00	00
<b>4</b>	<b>L'amélioration de leurs prestations peut-elle garantir la sécurisation sans faille des transactions foncières ?</b>								
	Démarcheurs et assimilés	00	00	00	00	00	00	00	00
	Agences immobilières	00	00	00	00	00	00	00	00
	Cabinets d'experts géomètres	42	08	38	12	51	09	36	14
	Système administratif local	45	05	42	07	43	06	44	03
	Etudes du notaire	47	03	45	05	43	07	48	02
	La Direction du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre (DDET)	48	02	49	01	45	05	47	03
	autres	00	00	00	00	00	00	00	00

## 4 – Arbitrage des désaccords

L'échantillonnage ici compte un effectif de 100 individus

N°	Questions	zone rurale				zone urbaine			
		Individuelle		Familiale		Individuelle		Familiale	
		oui	Non	Oui	non	oui	Non	oui	Non
<b>1</b>	<b>Où a été arbitré votre désaccord ?</b>								
	Système administratif local	09		06		27		03	
	Tribunal de conciliation	08		09		18		07	
	Tribunal d'instance	07		05		10		05	
	Autres	04		15		07		02	
<b>2</b>	<b>La décision rendue vous paraît-elle juste ?</b>								
	Système administratif local	07	02	05	01	25	02	03	00
	Tribunal de conciliation	07	01	07	02	17	01	06	01
	Tribunal d'instance	06	01	05	00	10	00	03	02
	Autres	04	00	12	03	07	00	02	00
<b>3</b>	<b>Ces différents systèmes d'arbitrage vous inspirent-ils confiance ?</b>								
	Système administratif local	20	08	19	16	55	07	11	06
	Tribunal de conciliation	15	13	22	13	49	13	09	08
	Tribunal d'instance	20	08	25	10	58	04	10	07
	Autres	00	00	00	00	00	00	00	00
<b>4</b>	<b>Leur action dissuade-t-elle contre l'insécurité foncière ?</b>								
	Système administratif local	03	25	05	30	14	48	03	14
	Tribunal de conciliation	13	15	08	27	22	40	07	10
	Tribunal d'instance	02	26	03	32	04	51	02	15
	Autres	00	00	00	00	00	00	00	00

## 5 – Nécessité d’instituer un système restaurant la confiance entre les différents acteurs des transactions foncières

L’échantillonnage ici compte un effectif de 100 individus

N°	Questions	Zone rurale				Zone urbaine			
		Individuelle		Familiale		Individuelle		Familiale	
		oui	non	oui	Non	oui	Non	oui	Non
01	L’insécurité dans les transactions foncières est-elle générée par une crise de confiance entre les acteurs ?	80	20	53	47	77	23	69	31
02	L’institution d’un système qui garantit la bonne foi et la confiance entre les acteurs peut-elle réduire de façon sensible l’insécurité dans les transactions foncières ?	96	04	95	05	99	01	98	02

## Section II - ETAT DES LIEUX

### Paragraphe 1 - Historique

Au Bénin en général, la terre est considérée comme un bien précieux et les populations, surtout au sud et au centre, ont souvent exprimé, depuis leur origine et leur installation, lors du peuplement des différents territoires, cette considération et leur attachement au foncier. Pour ces populations, la terre est un bien de valeur incomparable et il faut en posséder quoi qu'il doive en coûter. Il leur fallait la terre pour leur installation. Elles avaient besoin de terre pour la production. Les royaumes devaient avoir un territoire pour s'identifier dans l'espace et plus le territoire est grand plus le royaume est puissant. Au XVII<sup>ème</sup> siècle, la tragédie de Dan à l'origine du royaume d'Abomey, l'histoire de la ruse de TêAgbanlin lors de la fondation du royaume de ADJATCHE, toutes les difficultés autour du foncier qui ont opposé les groupes sociaux nous édifient et nous confortent aujourd'hui dans cet avis. Les différends dans l'histoire opposaient souvent et surtout les royaumes, les tribus, les clans et les collectivités à la recherche de terres cultivables pour leurs membres et leur progéniture ou pour assouvir leur instinct de conquête ou de domination. Ces problèmes autour de la terre avaient un accent particulièrement très fort dans le sud et dans le centre du pays parce que les populations y étaient et demeurent essentiellement sédentaires et agricoles. Dans le nord par contre, où toutes les populations n'étaient pas sédentaires et agricoles, ces difficultés autour de la terre sont moins nombreux et présentent souvent des problèmes plus faciles à solutionner. Si pour les Bariba, nobles et de sang princier, la soif de domination et d'extension du royaume imposait le recours à des guerres de conquête et à l'exercice de droit de propriété sur les terres, les Peulhs, éleveurs et nomades n'avaient de difficultés que dans la recherche de pâturages et d'abris provisoires pour leurs bétails. Les Haoussa et les Nago commerçants n'avaient pas, tout comme les Peulhs, des problèmes d'appropriation de la terre. Pour les Tanaka,

les Ditamaribè et les Berba chasseurs, la propriété foncière ne posait pas non plus des difficultés majeures. Somme toute, les problèmes de terre n'étaient pas absents dans le nord du Bénin mais n'avaient pas les mêmes envergures que dans les territoires du sud, surtout que de très vastes domaines demeuraient inoccupés. Voilà l'origine des problèmes autour de la propriété foncière chez nous au Bénin. De nos jours les choses ont beaucoup évolué. Il convient, avant tout essai d'analyse, de voir comment se présente la situation actuelle.

## Paragraphe 2 - Situation actuelle

A l'origine, les différends et les litiges fonciers n'opposaient la plupart du temps que des groupes sociaux tels que les clans, les collectivités, les familles parce que les populations avaient un attachement pour la vie en communauté et n'avaient pas encore le sens de la propriété individuelle. Aujourd'hui, l'accroissement démographique, la désintégration à la fois de la structure familiale, géographique, traditionnelle, l'avènement de la nouvelle forme de société résultant des contacts avec des civilisations étrangères et tout ce qu'elle comporte de vicieux (l'individualisme, la cupidité, les autres grands besoins et vices de la société de consommation...) ont accru les problèmes autour du foncier.

Dans l'ancien temps, les différends fonciers étaient liés essentiellement à l'occupation et ou l'appropriation des terres ou encore à l'assujettissement de ses occupants. Aujourd'hui, les contradictions autour du foncier trouvent leurs sources dans plusieurs autres comportements et faits qui prennent des formes de plus en plus nouvelles et très variées. Au Bénin, la terre appartient de plus en plus à l'individu et s'acquiert par l'achat, la donation, l'héritage, l'expropriation (Etat), l'usurpation ou autres formes d'indélicatesse. La revendication de la propriété sur un domaine oppose plusieurs familles ou individus parce que la terre est occupée ou vendue par quelqu'un qui n'en a pas droit. Parfois, le même domaine est cédé successivement à plusieurs personnes dans des conditions très

mal définies et avec pour support des actes authentifiés pour les uns et les autres par la même autorité compétente. Des familles ou individus héritiers se disputent des domaines appartenant à des aïeux différents ou non pour de multiples raisons sans qu'un arbitrage puisse donner tort ou raison à l'une des parties avec la certitude de n'avoir pas été injuste. Il arrive souvent que des domaines aient des contours, des superficies mal définies et du coup, il en résulte des différends pour des propriétaires voisins. Des propriétaires ou leurs descendants contestent parfois la propriété à des acquéreurs parce que le titre, pourtant signé d'eux-mêmes, présente des irrégularités réelles ou fictives qu'un informateur plus avisé leur a fait découvrir souvent par mauvaise foi. La complexité des opérations de transfert de propriété en matière foncière a fait apparaître dans les sociétés africaines de nouvelles fonctions qui ont pour vocations de faciliter et ou de sécuriser lesdites opérations. De ces fonctions, le notariat semble assurer les services les plus légaux et les plus rassurants. L'action des agences immobilières, à existence légale ou non, se juxtapose à celle des notaires l'une complétant parfois l'autre. Ces institutions ayant des champs d'action très réduits, des citoyens qui se font appeler « démarcheurs » inondent tout le territoire de leurs activités parfois malveillantes qui, loin de faciliter et de sécuriser les opérations de transaction, les compliquent et les insécurisent de la pire des façons. Les expropriations ou usurpations de domaines pour cause d'utilité publique avérée ou non compliquent les revendications et les contestations des propriétés ou des titres de propriété sur certains domaines. Dès lors, les juges ne trouvent plus le sommeil, les services des affaires domaniales et les tribunaux de conciliation sont débordés, les cabinets d'expert géomètre et les Communes peinent à réussir le lotissement dans leurs agglomérations et à les finir. Il ne faut pas occulter le fait que parfois ces acteurs sont eux-mêmes complices de l'insécurité foncière.

Toutes ces observations nous amènent à catégoriser les contestations autour du foncier en neuf (09) groupes pour mieux les maîtriser et chercher des solutions pour aboutir à une meilleure condition.

### Section III - CATEGORIES DE PROBLEMES

La gestion foncière connaît donc aujourd'hui beaucoup de problèmes tant au niveau de l'Etat que des individus et des groupes qui sont essentiellement liés aux conflits de tout genre qui inondent les relations contractuelles entourant les transactions dans le domaine du foncier. Une tentative de catégorisation de ces problèmes pourrait nous permettre de distinguer :

- des problèmes liés aux us et coutumes ancestraux
- des problèmes de mémoire
- des problèmes d'identification des possesseurs des domaines
- des problèmes de support et de formulation des contrats
- des problèmes d'individualisation des propriétés foncières
- des problèmes de délimitation des propriétés foncières.
- des problèmes d'assistance technique ou d'intermédiation.
- des problèmes d'information foncière
- des problèmes de mauvaise foi.

#### Paragraphe 1 - Problèmes liés aux us et coutumes ancestraux

Partout au Bénin, avant la colonisation, seuls la coutume et l'usage réglementaient les modes de transmission de la propriété foncière : qu'il s'agisse de l'héritage, du louage, de la cession, de la donation ou même de

l'expropriation. Aujourd'hui encore, on rencontre un peu partout des survivances de ces coutumes qui désormais cohabitent avec les règles juridico administratives en vigueur en la matière. Parfois des conflits naissent entre ces différentes règles et il en résulte bien évidemment des difficultés pour les citoyens.

Au niveau même des règles coutumières, des germes de différends domaniaux peu perceptibles autrefois sont aujourd'hui mis en exergue. En milieu Adja par exemple et plus particulièrement à Aplahoué, l'exclusion des femmes de l'héritage des terres pose aujourd'hui problème surtout avec le nouveau code de la famille au Bénin. Le système coutumier de la vente des terres à l'usufruit (vente temporaire) et même de vente à l'abus sont de nos jours sources de conflits. La dot funèbre domaniale en demeure une des plus importantes. La question se pose aujourd'hui de savoir si le citoyen acquéreur de domaine qui a un titre légal de propriété et qui refuse de payer cette dot devrait être exproprié par les « propriétaires initiaux » comme l'indiquaient les usages. On serait alors en droit de se demander quelle est la hiérarchie des valeurs pour toutes ces règles.

## Paragraphe 2 - Problèmes de mémoire ou de mauvaistémoignages

A l'origine, la tradition de l'oralité africaine avait favorisé la survenance des problèmes de mémoire parce que la mémoire humaine a des difficultés à rester fidèle à toutes les déclarations faites ou entendues. A cette difficulté de fidélité de la mémoire humaine peut s'ajouter la mauvaise foi des parties ou le refus de témoigner. La disparition des témoins ou un certain état d'incapacité de leur part, la mauvaise transmission des témoignages peuvent être à l'origine des difficultés. On serait tenté de croire qu'avec l'introduction de l'écrit dans les relations contractuelles, ces problèmes de mémoire disparaîtraient mais c'est sans compter avec les problèmes de mauvaise conservation des archives tant au niveau des individus que de l'administration. Les documents se conservent très

mal de nos jours. Leur destruction, leur perte, leur mauvais rangement ou classement et même leur destruction constituent des troubles de mémoire pour les contrats. Il en résulte naturellement des difficultés pour les parties.

### Paragraphe 3 - Problèmes d'identification des propriétaires des domaines

Ils résultent essentiellement de la tenue des archives ou de la mémoire ; car la perte de mémoire entraîne a priori des confusions qui peuvent aller jusqu'à la difficulté à retrouver le véritable propriétaire d'un domaine. La mauvaise foi est la seconde source de ces genres de problèmes. A la faveur du mauvais traitement des archives ou de la mauvaise conservation des mémoires, la mauvaise foi aidant, un seul et même terrain peut se retrouver avec plusieurs propriétaires munis ou non des actes les uns aussi authentiques que les autres. C'est alors face à cette situation qu'ils se rendent compte qu'ils ont été victimes du stellionat. Il faut alors dans la plupart de ces cas s'adresser au tribunal pour faire justice. Parfois la négligence de certains propriétaires initiaux et la mauvaise clarification de la situation de certaines propriétés peuvent être à l'origine de ces problèmes.

### Paragraphe 4 - Problèmes de support et de formulation des contrats

Nous avons déjà étudié ci-dessus les problèmes des supports tant oraux qu'écrits au niveau des difficultés de mémoire. Les problèmes issus de la mauvaise formulation des contrats sont très nombreux car les rédacteurs des contrats surtout sous seing privé n'ont souvent pas la compétence requise pour ces genres de travaux. Il en résulte qu'ils font omission de détails importants dont l'absence est très préjudiciable à la clarté du contrat. Il n'est pas rare de se retrouver devant une convention de vente de terrain qui ne spécifie pas la superficie vendue ou les limites du domaine ou le montant du prix de vente ou encore la date. Il peut arriver des confusions à propos de la nature de certains contrats

parce qu'il n'est signalé nulle part s'il s'agit de contrat de louage ou de vente de terre. L'arbitrage de ces genres de différends est très délicat surtout lorsque la mauvaise foi s'y mêle.

#### **Paragraphe 5 - Problèmes d'émiettement des propriétés foncières**

Plusieurs faits peuvent être à l'origine de ces problèmes mais surtout la mauvaise formulation des contrats. Les vastes domaines appartenant à des collectivités ou à des familles posent souvent ces problèmes d'individualisation et tous les membres de la collectivité se réclament propriétaires du domaine. Très souvent des difficultés naissent lors des lotissements surtout lorsqu'il est question de vendre le domaine. Les achats communs posent aussi des difficultés. C'est le cas par exemple des couples divorcés qui avaient acquis des propriétés en régime de communauté.

#### **Paragraphe 6 - Problèmes de délimitation des propriétés foncières**

La meilleure façon de définir les contours d'un domaine c'est de faire le levé topographique. Or la précarité des moyens financiers ou la sous information fait que beaucoup d'acquéreurs recourent à des services de tierces personnes souvent mal averties ou maladroitement pour l'accomplissement de cette tâche. Certains acquéreurs omettent de planter des bornes végétales ou omettent de les entretenir par simple négligence. Parfois certains voisins de mauvaise foi entreprennent de détruire ces bornes pour créer la confusion dans un but inavoué. Tous ces comportements sont souvent sources de litiges.

#### **Paragraphe 7 - Problèmes d'assistance technique ou d'intermédiation**

Les opérations de vente et d'achat de propriétés foncières sont souvent très complexes et exigent pour leur bon déroulement et leur réussite l'assistance de personnes bien informées sur ledit domaine et d'autres qui maîtrisent bien les démarches juridiques devant aboutir à la sécurisation de la transaction. Or ces

intermédiaires sont parfois sources de problèmes, les uns pour leur mauvaise foi et les autres pour leur incompétence.

### Paragraphe 8 - Problèmes d'Information de la population

La population béninoise est à plus de 70% analphabète. Et la majeure partie des citoyens pensent qu'il suffit de savoir lire et écrire pour comprendre comment se gèrent tous les dossiers qui exigent un savoir-faire intellectuel comme celui des transactions à propos des domaines. Nous en déduisons que le citoyen ordinaire est mal informé et cela est source de problèmes pour les contractants. La sous information peut arriver du côté des autres intermédiaires communément appelés « démarcheurs » ou même des témoins surtout au niveau de leur choix ou de leur qualification pour jouer le rôle pour lequel ils sont commis.

### Paragraphe 9 - Problèmes de mauvaise foi exprimée à travers le **dol**, le **stellionat** et plusieurs autres comportements répréhensibles

Dans les milieux urbains (AZOVE, APLAHOUE, KISSAMEY), il est fréquent de voir des personnes vendre en toute conscience des domaines fonciers appartenant à autrui. C'est l'exemple le plus fréquent du dol qui se développe sous plusieurs autres formes. Le stellionat qui consiste à vendre le même domaine foncier à plusieurs acquéreurs fait partie du quotidien dans le développement de la mauvaise foi dans ces contrées qui s'urbanisent.

Dans les transactions foncières la mauvaise foi est courante et manifestée de plusieurs manières. Il n'est pas rare de rencontrer des vendeurs qui, conscients du fait que l'acquéreur a perdu ou avait négligé de prendre un titre ou copie de la convention de cession, nient avoir vendu le domaine ou déforment de façon consciente les clauses. Il en va de même pour certains témoins qui, conscients de l'inexistence d'un acte authentique, posent des conditions pour témoigner ou déforment leur témoignage pour quelque intérêt. Des occupants déplacent parfois des bornes ou les suppriment pour semer la confusion autour des

dimensions. Des héritiers cherchent à reprendre ce que leur père défunt avait pourtant vendu même s'il le leur avait dit. Et on trouve des arguments de droit ou de fait pour soutenir toutes sortes d'indélicatesses. On feint d'oublier ou d'ignorer, on nie en toute conscience ou tait des révélations salvatrices de vérité pour une raison ou une autre. On monte et on fait signer de fausses conventions pour servir une cause personnelle. On fait signer les morts et les absents. Tous les moyens sont bons en la matière pour obtenir ce que l'on cherche. Au niveau des tribunaux « des professionnels de procès » jouent aux intermédiaires pour « acheter le verdict du juge ».

Une lecture plus profonde de ces problèmes montre que l'insécurité peut apparaître dans la transaction foncière à toutes les phases de la formation du transfert de propriété ou du contrat et il convient d'étudier maintenant ces phases que nous répartissons en trois groupes : les phases préparatoires du transfert ou du contrat, la phase de réalisation du transfert ou de la conclusion du contrat et la phase post contractuelle ou l'après contrat.

## Section IV - GRANDES SOURCES DE PROBLEMES

### Paragraphe 1 - Phases préparatoires des contrats

#### a - Expression des volontés

Il s'agit, pour les contrats, de l'expression du désir de vendre ou d'acheter, de donner ou de demander et pour le legs, de la volonté de léguer ou d'hériter... Il est toujours important de savoir si ce que l'on désire vendre ou donner est aliénable ou si celui qui veut vendre a qualité pour le faire. Nous avons vu et ceci de façon très fréquente, des oncles se proclamer tuteurs à la mort d'un père de famille et vendre le patrimoine foncier de ce dernier à l'encontre même de l'avis des héritiers légitimes que sont les enfants et sans conseil de famille préalable. L'insécurité qui guète la transaction foncière à cette étape n'est donc plus à démontrer.

## b - Démarche vers l'accord des volontés

C'est une étape qui ouvre la voie à tous les pièges de l'insécurité de la transaction foncière. En effet, c'est à ce stade qu'interviennent la publicité et l'action des « démarcheurs ». Le candidat au contrat est exposé à toute sorte d'escroquerie et autres maltraitances morales. La mauvaise foi peut venir de partout et trouve plusieurs voies d'expression comme celles décrites à l'action des « démarcheurs ».

C'est la phase des pourparlers où chacun des candidats peut avoir en face un ou plusieurs partenaires potentiels au contrat. Le futur cédant peut avoir en face plusieurs acquéreurs potentiels et vice versa. Alors, on discute avec le vis à vis des conditions de cession. Parfois des arguments fallacieux sont avancés. On se méprend à dessein sur les dimensions du domaine, sur sa disponibilité, sur les personnes ayant droit à le céder, sur sa valeur. Des déclarations, vraies comme fausses, s'entremêlent et tout ceci ouvre les portes à l'insécurité de la transaction foncière plus tard, parce que ces déclarations ne sont enregistrées nulle part et sont la plupart du temps niées ou déformées lorsqu'elles doivent compromettre.

## c - Phase de l'accord des volontés

Les parties finissent par se mettre d'accord et sur leur consentement réciproque la conclusion du contrat peut commencer. C'est une phase où les manœuvres indélicates peuvent intervenir et insécuriser le contrat. Elle peut être gérée de plusieurs façons. L'acquéreur, la plupart du temps, donne une avance sur le prix de cession et promet de payer le reste à la signature du document contractuel devant l'autorité « authenticateur » ou le rédacteur du contrat. Avant terme, il arrive que le vendeur change de version, se rétracte ou disparaît avec son démarcheur et les difficultés sont au rendez-vous. Au meilleur des cas le contrat est conclu avec les difficultés inhérentes à sa rédaction.

## Paragraphe 2 - Phase de rédaction du contrat ou autre actes de transfert de propriété

La plupart du temps, ces contrats sont d'abord signés sous seing privé avec la promesse des parties de les faire authentifier plus tard, une autre porte ouverte aux indécidités. La rédaction de ces contrats sous seing privé comporte souvent plus ou moins d'insuffisance selon la qualité de celui qui s'occupe de la rédaction. L'omission d'une mention capitale (prix, nom du vendeur, situation du domaine.....) ou la mauvaise formulation d'une clause sont autant de germes de litiges qu'on rencontre très souvent dans ces genres de contrat. Il en va de même pour les procès verbaux de conseil de famille réglant des problèmes de succession ou de partage d'héritage.

## Paragraphe 3 - Phase post contractuelle ou post transfert de propriété

La perte du document de transfert de propriété ou du contrat, la mauvaise tenue des archives, l'infidélité de la mémoire, la mauvaise foi, la survivance des us et coutumes (contestation de l'héritage d'un domaine par une femme à qui le défunt l'a légué par exemple parce que la coutume ne l'autorise pas...) sont des sources d'insécurité pour la transaction foncière.

Une fois les problèmes et leurs sources ainsi recensés, il s'agit maintenant de procéder à la recherche de la meilleure solution. Mais avant, il va falloir évaluer les tentatives de solution qui existent déjà et pour quelles raisons elles sont demeurées en partie inefficaces.

## **Chapitre II – TENTATIVES ACTUELLES DE SOLUTION A L'INSECURITE FONCIERE**

Il convient ici avant d'indiquer la solution qui nous parait la plus adéquate de faire le tour d'horizon des essais actuels qui permettent de réduire l'ampleur des problèmes.

### **SectionI EFFORTS ACTUELS VERS UNESECURISATION DES TRANSACTIONS**

Il s'agit de l'entremise des démarcheurs et assimilés, de l'action des agents d'affaires, des agences immobilières, des comités de lotissement, du système administratif local, des cabinets d'experts géomètres, de l'institut géographique national, des tribunaux, des cabinets de notaire, de la direction du domaine de l'enregistrement et du timbre, de la transformation du permis d'habiter en titre foncier, de la mise en place massive des PFR, de l'amélioration des dispositions légales et réglementaires, de l'existence d'une politique foncière au BENIN et de la possibilité de numériser les données foncières au BENIN

#### **Paragraphe 1 - Action des « démarcheurs » et assimilés**

Les « démarcheurs » et assimilés sont des personnes sans existence légale qui recherchent les vendeurs et acheteurs potentiels, établissent les contacts entre eux moyennant un désintéressement souvent en numéraire d'un montant en général de 10% du prix de vente, au cas où la transaction a lieu. On range dans cette catégorie les personnes lettrées ou demi lettrées qui, sur sollicitation ou de leur propre chef, offrent leur service pour la rédaction des actes contractuels.

Ils offrent l'avantage de faciliter aux futurs cocontractants la recherche de l'autre partie au contrat et la rédaction plus ou moins correcte des contrats. Ils font une publicité des terrains à vendre au moyen d'inscription sur des tableaux de fortune. Mais leur action n'est pas sans limites.

## Paragraphe 2 - Agents d'affaires

C'était des agents qui à la période des indépendances étaient formés sur le tas pour rédiger certains actes de leur compétence. Ils avaient à leur disposition des copies pro format des actes qu'ils utilisaient pour la rédaction des contrats surtout qu'ils dactylographiaient.

Leur action avait pour avantage d'offrir des contrats juridiquement bien rédigés.

Ils ont disparu entre temps mais sont réhabilités par le décret n° 98-258 du 30 juin 1998 qui organise la profession d'agent d'affaires au Bénin puis définit et règlemente les activités qu'elle comporte. Cette institution a aussi ses limites.

## Paragraphe 3 - Agences immobilières

Ce sont des agences qui s'impliquent profondément dans la gestion des immeubles (terrains, maisons...). Elles jouent les intermédiaires entre cédants et acquéreurs. Elles rédigent les contrats et les conventions et facilitent les transactions. Elles sont très familiarisées avec ses actes et maîtrisent les procédures qui doivent leur permettre de bien conduire les dossiers en matière foncière. Elles existent essentiellement au niveau des grandes villes et couvrent une infime partie du territoire. Elles sont plus faciles à identifier et plus fiables que les démarcheurs et devraient en principe avoir une existence légale. Elles ont aussi des insuffisances qui obligent à penser à une amélioration.

## Paragraphe 4 - Comités de lotissement

Ils sont issus des populations pour lesquelles sont initiés les travaux de lotissement. En principe, ils doivent pouvoir maîtriser toutes les données et les informations successibles de faciliter lesdites opérations. Ils aident les décideurs (cabinet d'experts géomètres et responsables politico administratifs) à faire accepter le lotissement par les populations concernées en utilisant les armes de l'information, de la communication et de l'éducation, à repérer les propriétaires

terriens à travers la réalisation des états de lieux et des enquêtes de commodo et incommodo. Ils défendent les intérêts des populations et font corriger les erreurs éventuelles.

Ils ont une compétence limitée dans le temps et dans l'espace. La limitation de leur compétence territoriale et temporelle réduit la marge de leurs actions et ne permet pas de régler tous les problèmes.

#### Paragraphe 5 - Système administratif local

Ce système s'organise depuis le niveau des villages avec l'action des chefs de village jusqu'à celui de la commune avec les services des affaires domaniales, en passant par les chefs d'arrondissement. Ces maillons de l'appareil administratif local s'impliquent dans la sécurisation des transactions foncières à travers l'authentification des contrats et conventions. Ils ont une existence légale et sont très sollicités. Ils ont l'avantage, en plus d'être légaux, de vivre très proches des populations concernées et de connaître, de comprendre, d'interpréter les pratiques du milieu. Mais ils sont très loin de maîtriser les difficultés qui jalonnent les relations conflictuelles autour des affaires domaniales.

#### Paragraphe 6 - Cabinets d'experts géomètres

Les experts géomètres jouent un rôle très important dans la sécurisation des propriétés foncières par le biais du lotissement recasement, en collaboration avec les services des affaires domaniales de la mairie et le comité de lotissement. Ils contribuent à définir les contours des propriétés et à situer chaque propriétaire sur le domaine qui est le sien. En sus, ils font les levés topographiques qui permettent d'établir le certificat administratif et d'obtenir le titre foncier. Par ces actions, ils participent à réduire l'étendue du domaine des difficultés qui conduisent aux conflits. Malgré leur existence légale et les actions

porteuses dont ils sont auteurs, des insuffisances imposent aux cabinets géomètres des limites qu'il faut à tout prix corriger.

### Paragraphe 7 - Institut Géographique National (IGN)

Comme l'indique sa dénomination, c'est un institut d'envergure nationale, chargé entre autres attributions, de centraliser, de coordonner et d'archiver toutes les données topographiques nationales. A ce titre, il garde et entretient les informations à propos des propriétés tant individuelles que collectives qui ont été soumis à des traitements topographiques légalement admis. Par l'archivage et la mise à disposition du citoyen des informations utiles à propos des propriétés, l'Institut réduit le champ d'existence des difficultés. Mais l'efficacité de ses actions n'annule pas l'existence de certaines limites.

### Paragraphe 8 - Action des tribunaux

Il s'agit des tribunaux de conciliation et de droit. Ils s'investissent profondément dans le règlement des litiges par des procédures de traitement à l'amiable ou de procès. Ils jouent un rôle donc a posteriori par rapport aux litiges et ont un caractère correctif ou répressif. Les jugements qu'ils rendent situent les parties par rapport au droit de propriété sur le domaine litigieux. Ils ne règlent pas l'ensemble des problèmes et il faut d'autres approches pour palier les insuffisances.

### Paragraphe 9 - Etudes des notaires

Ce sont des cabinets spécialisés dans l'authentification incontestable des actes. Ceux qui sont rédigés et certifiés par eux sont d'une authenticité sans appel. Leur nombre exclusivement sélectif et réduit pose des problèmes par rapport à leur efficacité.

## Paragraphe 10 - Direction du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre (DDET)

Cette direction a un rôle primordial dans la sécurisation du foncier au Bénin. En effet, c'est elle qui établit in fine le titre foncier, seul titre irrévocable dans le processus de sécurisation de la propriété foncière sous la facilitation professionnelle des notaires. Elle a compétence pour enregistrer les contrats dès leur établissement en matière foncière entre autres. Elle procède à l'immatriculation des domaines. Elle n'a pas de démembrements sur le territoire, ce qui rend l'accès à ses services difficile pour le commun des Béninois.

## Paragraphe 11 - Transformation du Permis d'Habiter en Titre Foncier

Le gouvernement béninois a institué par décret numéro 2001-291 du 8 Août 2001, une commission nationale chargée des opérations de transformation systématique des permis d'habiter en titres fonciers à un coût tout à fait abordable. Cette mesure qui a connu une application pilote effective en 2003 ne prenait en compte que les trois villes à statut particulier que sont COTONOU, PARAKOU et PORTO-NOVO. Elle a eu du plomb dans l'aile dès 2004, à la phase de généralisation, pour des questions de budget, d'appropriation par les élus communaux, le manque de personnel qualifié ... Elle a été ensuite élargie à vingt communes ordinaires grâce au renforcement apporté par MCA-Bénin. Le décret n°2009-30 du 16 février 2009 a créé la Commission Nationale d'Appui à l'Obtention du Titre Foncier (CNAO-TF) pour remplacer celle citée plus haut. Cette nouvelle commission en plus du permis d'habiter, prend en compte les autres actes de présomption de propriété (conventions de vente, attestation de recasement, ...)

## Paragraphe 12 - Mise en place massive des PFR

« Le plan foncier rural a pour but d'assurer la sécurité des droits réels immobiliers acquis selon la coutume, afin d'encourager les investissements à long terme et une meilleure utilisation des terres. »<sup>7</sup>

Le PFR toujours selon le même auteur peut servir les grandes interventions dans l'espace : infrastructures, aménagement, ... ou de référence à tout acte administratif ou décision de justice portant reconnaissance, création mutation ou extinction de droit réel acquis selon la coutume. Le PFR a été expérimenté à partir de 1993 par le PGRN (projet de gestion des ressources naturelles). Il a été soutenu par les partenaires techniques et financiers et le MCA-Bénin a tenté de le faire réaliser à grande échelle en l'expérimentant dans vingt communes.

## Paragraphe 13 - Amélioration des dispositions légales et réglementaires

Le législateur est depuis fort longtemps préoccupé par le renforcement de la sécurité foncière au Bénin. C'est ce qui explique sans doute l'amélioration progressive des dispositions légales et réglementaires qui s'observe depuis le décret du 2 mai 1906 relatif à l'affirmation des conventions jusqu'à la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du BENIN en passant par la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime du permis d'habiter au DAHOMEY, la loi n° 65-25 du 14 août 1965 fixant le régime de la propriété foncière au DAHOMEY et plusieurs autres dispositions. Ces lois, dans leur mise en application, comportent des freins pour que la sécurité foncière au Bénin soit totale.

## Paragraphe 14 - Existence d'une politique foncière au Bénin

La naissance du livre blanc de politique foncière et domaniale du Bénin fait espérer des lendemains meilleurs pour la gestion du foncier et sa sécurisation. Il

---

<sup>7</sup> Roch Abdon BAH

recommande l'élaboration d'un code foncier domanial ainsi que la création de l'Agence National du Domaine et du Foncier.

#### Paragraphe 15 - Possibilité de numériser les données foncières au Bénin

L'introduction de l'informatique dans la gestion du foncier, le système GPS, les sept (07) stations permanentes permettent de créer désormais une base de données numérique à l'avantage de la sécurité foncière.

Nous venons ainsi de présenter le faisceau des dispositifs mis en place pour réduire les peines dans les transactions portant sur les affaires foncières. Pourquoi les différends font encore légion malgré l'existence de ces structures et de ces dispositions ?

### Section II - GRANDES LIMITES DES STRUCTURES ET DISPOSITIFS INTERVENANT DANS LES TRANSACTIONS DES DOMAINES FONCIERS

Chacune de ces structures essaye à sa manière de régler certains problèmes liés aux transactions foncières. Elle laisse toujours de nombreux autres problèmes sans solutions. Il suffit de les prendre une à une pour apprécier leurs limites.

#### Paragraphe 1 - Limites de l'action des démarcheurs et assimilés

Il est vrai que les démarcheurs facilitent la recherche rapide d'un vendeur ou d'un acheteur mais cette facilitation n'est pas sans danger. Dès qu'un acheteur potentiel se présente au démarcheur sa préoccupation première dans la plupart des cas est de lui trouver un partenaire le plus vite possible pour bénéficier des 10% du prix d'achat et ou de vente du produit. Il faut faire vite car leur grand nombre ayant entraîné une forte concurrence, traîner ou chercher à faire des enquêtes préalables ferait perdre, à coup sûr, le marché et par conséquent de l'argent et comme il y en a de moins en moins il vaut mieux s'accrocher par tous

les moyens à ce qui s'offre. Nous comprenons aisément par quel canal la conscience déserte le forum au niveau de cette « équipe de démarcheurs », au sein de laquelle les coups bas sont monnaie courante. C'est un « groupe » sans ordre ni règles fixes. C'est une « jungle » sans aucune organisation. Dans ce milieu la mauvaise foi et la malhonnêteté « truandeuse » sont des exploits. On va jusqu'à proposer à un acheteur un domaine que l'on sait litigieux ou hypothéqué, ou propriété d'autrui. Dans ces conditions le stellionat est inévitable. Les acheteurs deviennent des proies faciles à la merci de tout malhonnête. La publicité qu'ils font n'est basée sur aucune enquête préalable. Ces démarcheurs opérant dans un cadre sans reconnaissance légale aucune, menant des activités totalement informelles, on perçoit très tôt la dimension de leur insuffisance. Ils sont, du coup, très peu recommandables et il faut rechercher la sécurité des transactions ailleurs.

## Paragraphe 2 - Agents d'affaires

C'est une catégorie d'agents très sérieux dans l'exercice des fonctions à eux confiées. Ils existaient à la vieille époque, mais ont progressivement disparus. Ces dernières années on tente de les réhabiliter sans succès. Ils sont très respectueux des règles administratives. Ils ne sont souvent pas issus des milieux où ils travaillent et ne maîtrisent pas par conséquent toutes les données nécessaires pour une bonne administration d'une transaction sans risque car les antécédents des transactions leur échappent. Ils ne tiennent pas d'archives sans risques. Ils sont peu nombreux et ne couvrent pas l'étendue des besoins.

## Paragraphe 3 - Limites des agences immobilières

Elles ressemblent à des démarcheurs plus organisés et certaines ont même une existence légale. Le fait qu'elles soient implantées souvent dans les grandes villes seulement fait qu'elles laissent la grande frange du territoire national non couverte. Ceci constitue une très grande insuffisance pour ces structures. De

plus, les agents dont elles disposent pour le service n'ont souvent pas une formation adéquate. La publicité qu'elles font se limite dans le sillage du territoire qu'elles couvrent. Pour ces agences, il reste donc des paramètres à améliorer.

#### Paragraphe 4 - Comités de lotissement

Leur existence éphémère et la limitation de leurs attributions font qu'ils ne peuvent pas s'impliquer dans certaines opérations comme celles de la cession ou du transfert des propriétés ou encore de la rédaction des actes y afférents. Ils disparaissent avec la fin des lotissements. Tout ceci démontre leurs insuffisances.

#### Paragraphe 5 - Système administratif local

C'est le couloir par lequel démarre l'authentification des actes de transfert de propriété depuis la signature du chef village jusqu'à celle du maire de la commune en passant par les constats et la préparation du service des affaires domaniales. Ce couloir ne dispose pas de tous les éléments nécessaires pour l'administration d'une bonne enquête indispensable à la réalisation d'un transfert de propriété dans de saines conditions morales. La méconnaissance des antécédents à ces transferts en est souvent la principale cause. L'absence d'archives bien tenues et les problèmes de mémoire compliquent cet état de choses. Il arrive parfois même qu'une Administration signe un acte pour la cession d'un domaine nanti d'un titre qui le contredit provoquant ainsi la naissance d'un différend dont la responsable première serait cette Administration. Ce système administratif a donc besoin d'être amélioré ou d'être aidé.

## Paragraphe 6 - Cabinets d'experts géomètres

Ils sont très efficaces lorsqu'il s'agit de sécuriser les propriétés foncières à travers les opérations de lotissement ou de levés topographiques pour l'établissement d'un titre foncier. Pour la rédaction dans les formes légales des conventions de cession de domaine ou les démarches devant y conduire ou encore la publicité qui devrait la précéder, ils ne sont ni compétents ni indiqués. Ils ont alors besoin d'être complétés par d'autres services.

## Paragraphe 7 - Institut Géographique National (IGN)

Dans son rôle de centralisateur, de coordonnateur et d'« archiveur », l'Institut occupe incontestablement une place de choix dans le système de sécurisation de transactions foncières. Mais, l'Institut ne centralise, ne coordonne et n'archive que les données qui lui sont communiquées. Or, ces données communiquées peuvent être porteuses de germes de litiges. Pour parfaire ce rôle de l'Institut, il faut que le travail en amont soit fait dans les règles et le sérieux que cela exige.

## Paragraphe 8 - Limites de l'action des tribunaux

Les tribunaux de conciliation et de droit n'interviennent qu'a posteriori pour remettre de l'harmonie dans les relations contractuelles qui unissent les parties en difficultés ou pour rendre plus ou moins justice. Leur rôle est de corriger les difficultés en conciliant les parties ou disant le droit. Mais ne dit-on pas que prévenir vaut mieux que guérir ? Par leurs actions, les tribunaux en viennent souvent à la répression des fautes mais la prévention leur échappe ce qui appelle encore à une meilleure conduite des opérations de cession.

## Paragraphe 9 - Limites des études de notaire

C'est l'institution la plus fiable en matière de sécurisation des transactions foncières. Les titres fonciers qu'ils établissent ne sont susceptibles d'aucun recours, malgré les contestations de plus en plus nombreuses que l'on enregistre

de nos jours contre certains titres fonciers. Mais que d'étapes faut-il franchir avant d'en arriver à ce point ? Le chemin est long, fastidieux et parsemé d'embûches. Combien de citoyens ont l'information et les moyens pour recourir aux services apparemment très onéreux des notaires ? Très peu, malheureusement. Combien de citoyens le petit nombre de notaires, présents sur le territoire national, peut-il satisfaire si on parvenait à convaincre ceux-là à se faire établir des titres fonciers ? Si à ce niveau des problèmes continuent à se poser, alors la solution reste à trouver.

#### Paragraphe 10 - Direction du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre (DDET)

La DDET est la structure qui offre la sécurité la plus incontestable au foncier. Elle est implantée exclusivement à COTONOU. C'est seulement en 2011 que les démarches pour sa déconcentration vers PARAKOU commencent à se concrétiser. Malgré la fiabilité de ses interventions, les distances à parcourir pour la joindre, la longueur des procédures, le professionnalisme qu'elle requiert, sont autant d'obstacles qui l'empêchent de donner une réponse totale aux nombreux besoins de sécurisation.

#### Paragraphe 11 - Transformation du Permis d'Habiter en Titre Foncier

Qu'il s'agisse de l'expérience de la transformation du permis d'habiter en titre foncier ou des autres actes de présomption de propriété (conventions de vente, attestation de recasement, ...) en titres fonciers conformément aux décrets de 2001 et de 2009 les résultats attendus n'ont pas été atteints. La difficulté de mobiliser en permanence les ressources financières nécessitées par l'opération, celle d'avoir de la ressource humaine qualifiée suffisante pour le service, celle d'avoir l'adhésion des élus sont autant de facteurs entre autres qui n'assurent pas la pérennité de l'action encore que celle-ci ne concerne que partie du territoire prenant la forme d'une action pilote.

## Paragraphe 12 - Mise en place massive des PFR

Depuis son expérimentation par le PGRN, le PFR, même avec l'implication des différents partenaires techniques et financiers comme GTZ et MCA n'a été appliqué que dans des milieux sélectionnés et se présente jusque là encore comme dans une phase pilote. Elle connaît quasiment les mêmes limites que la transformation des actes de présomption de propriété (permis d'habiter, conventions de vente, attestation de recasement, ...) en titres fonciers. Il faut remarquer que dans le cadre de la couverture faite par MCA pour les vingt communes en application du PFR aucune d'elle n'a reçu en demande de Certificat Foncier Rural 10% des effectifs enregistrés.

## Paragraphe 13 - Amélioration des dispositions légales

L'Amélioration des dispositions légales a contribué profondément au renforcement de la sécurité foncière au Bénin, mais elle ne suffit pas à elle seule à lui donner toute sa dimension et la preuve en est que malgré la pléthore de textes aujourd'hui en vigueur l'insécurité foncière galope toujours. Il convient maintenant de simplifier ces textes et d'avoir un code foncier et domanial et de prendre toutes les dispositions complémentaires indispensables pour que la sécurité foncière soit une effectivité.

## Paragraphe 14 - Existence d'une politique foncière au Bénin

La naissance du livre blanc de politique foncière et domaniale avec sa recommandation d'élaborer un code foncier et domanial fait grossir l'espoir de l'existence imminente d'une politique foncière dans un proche avenir. Lorsqu'elle sera effective, elle n'aura de valeur que celle que lui accordera la pratique dont on l'aura entouré. C'est là toute l'importance du dispositif de mise en application des lois et règlements.

## Paragraphe 15 - Possibilité de numériser les données foncières au Bénin

L'introduction de l'informatique dans la gestion du foncier est sans doute à l'avantage de la sécurité recherchée mais il faudra forcément compter avec les lois, les pratiques, la bonne foi, l'organisation car en même tant qu'elle permet de faire vite et bien, elle peut tout autant faciliter la fraude à une dimension jamais égalée. Où se trouve la solution ?

## **2<sup>ème</sup> Partie- JUSTIFICATION ET PROPOSITION DE SOLUTION**

### **Chapitre I - JUSTIFICATION**

#### **L'AMÉLIORATION DE L'EXISTANT NOUS SAUVERAIT-ELLE DU BOURBIER ?**

Plusieurs options s'offrent pour la solution à l'épineux problème de l'insécurité foncière dans la commune d'Aplahoué. Il convient de les tester pour voir laquelle est la plus pertinente actuellement. S'agira-t-il :

- de former et d'organiser davantage les « démarcheurs » ?
- d'accroître le nombre des agences immobilières et de former leur personnel ?
- de confier entièrement la transaction foncière au système administratif local ?
- de recruter des notaires et de les déployer sur le territoire ?
- de créer une structure appropriée dotée d'outils adéquats pour réduire l'ampleur du phénomène ?

#### **Section I - FORMATION ET ORGANISATION DES DEMARCHEURS**

On pourrait être tenté dans un premier temps de donner une existence légale aux démarcheurs et trouver des moyens pour améliorer leurs prestations en les formant et les organisant par exemple. Ceci serait motivé par plusieurs raisons : ils sont très nombreux, ils couvrent l'ensemble de tout le territoire, ils ont une maîtrise parfaite des milieux où ils travaillent .....

Cette solution bien que très attrayante rencontrerait trop de difficultés à réussir parce que :

Pour former ces agents un minimum de niveau serait requis or dans ces milieux on rencontre un peu de tout depuis les diplômés sans emploi jusqu'aux analphabètes en passant par les déscolarisés ordinaires ou les demi lettrés. Il serait difficile de rassembler tout ce monde dans un seul et même creuset de formation.

Il se pose un problème de moralité de ces agents qui sont très souvent parents à la malhonnêteté et à la mauvaise foi. Parmi eux on trouve les sans emploi honnêtes, les désœuvrés de tout genre et même les malfrats déguisés.

Quel suivi et quel contrôle pourrait-on exercer sur cette catégorie d'agents ?

Pour toutes ces raisons, nous pouvons passer en excuse l'amélioration du système des démarcheurs comme solution.

## **Section II - MULTIPLICATION ET FORMATION DES EMPLOYES DES AGENCES IMMOBILIERES**

Les agences immobilières ont l'avantage d'être structurées et d'avoir la facilité d'une existence légale. Les multiplier dans toutes les communes par exemple permettrait de couvrir une grande partie du territoire. En leur mettant des agents formés à disposition on pourrait régler du même coup tous les problèmes de rédaction, de formulation et d'information qui se posent un peu partout. Des questions alors demeurent et il faut y répondre.

Qui aura l'initiative de la création, de la multiplication des agences et de la formation des employés ? Qui en supportera les charges ? Comment authentifier les actes au niveau de ces agences ? La présente hypothèse ne peut seule offrir la solution aux problèmes que pose la sécurisation des transactions foncières.

## Section III - PRISE EN MAIN TOTALE DE LA TRANSACTION FONCIERE PAR LE SYSTEME ADMINISTRATIF LOCAL

C'est au niveau de ce système que les conventions et les contrats connaissent leur première authentification. Concentrer tout le travail aux mains des agents de ce système ne serait pas une mauvaise chose. Mais alors la question reste posée de savoir :

Comment régler l'épineux problème du contact entre le vendeur et l'acheteur tout en évitant la manœuvre parfois indélicate de certains « démarcheurs » ou autres intermédiaires ?

Au niveau de toutes les Mairies les services des affaires domaniales sont très surchargés. Concentrer ce travail aux mains du système administratif local reviendrait à les occuper davantage. Quand l'on sait le temps que le citoyen met aujourd'hui à voir sortir une convention de vente de la Mairie on est en droit de se demander comment ces services s'en sortiraient avec cette nouvelle charge éventuellement.

Il a été démontré plus haut que même des actes authentifiés à la Mairie n'offrent pas toute la sécurité à la transaction foncière et que parfois un acte authentique peut mettre en cause un autre. Comment avec l'hypothèse de la concentration du travail au niveau de ce système on en viendrait à éviter ces écueils ? Pour réussir, il faudra aller au-delà de cette hypothèse.

## Section IV - RECRUTEMENT ET DEPLOIEMENT DES NOTAIRES

Les cabinets de notaire sont les structures dont les actes sont les plus fiables en matière d'authentification. Le recrutement et le déploiement de notaires n'auraient rien de nuisible pour la gestion des transactions foncières, bien au contraire, ils aideraient à avoir de plus en plus d'actes notariés et donc plus fiables. Les questions que cela appelle sont les suivantes :

Y a-t-il assez d'agents qualifiés pour répondre au besoin d'un tel recrutement éventuellement surtout s'il s'agit de satisfaire les demandes dans les Communes ?

En amont à l'acte du notaire, il y a tous les pièges qui jalonnent les étapes qui précèdent l'acte notarié. Comment éviter ces problèmes ?

Qu'advierait-il des citoyens qui n'auraient pas les moyens d'accéder aux services du notaire ? Seraient-ils malheureusement livrés à la totale insécurité des transactions foncières ?

Prises de façon isolée, les études de notaire seraient inefficaces face à l'insécurité qui assombrit les transactions foncières.

L'amélioration de chacune de ces structures ne sécuriserait la transaction que dans la limite d'une ou deux étapes alors que les autres lui échapperaient.

La solution serait alors de mettre en place un système qui permettrait de veiller à la sécurité de la transaction foncière à toutes les étapes de sa réalisation. Nous proposons la création d'une agence immobilière communale couvrant tous les

arrondissements qui doit travailler en étroite liaison avec le système administratif local, les cabinets d'expert géomètre, les études de notaire et l'Institut Géographique National. Ce système doit utiliser des outils, des procédures et un fonctionnement qui protège la transaction foncière contre l'insécurité à toutes les étapes que nous avons identifiées. Il doit avoir un personnel qualifié et être capable de s'autofinancer. Nous proposons comme dénomination à ce projet :

AGENCE IMMOBILIERE COMMUNALE D'APLAHOUE(AICA)

## **Chapitre II - MONTAGE D'UN SYSTEME DE SECURISATION DE LA TRANSACTION FONCIERE :**

### **CREATION DE L'AGENCE IMMOBILIERE COMMUNALE D'APLAHOUE (AICA)**

#### **Section I - PRESENTATION DES OBJECTIFS ET DES RESULTATS**

##### **Paragraphe 1 - Présentation des objectifs**

###### **OBJECTIF GENERAL**

Ce projet vise à créer l'Agence Immobilière Communale d'APLAHOUE (AICA)

###### **OBJECTIFS SPECIFIQUES**

Ils consistent à :

- assurer la publicité des domaines fonciers proposés à cession par le couvert de l' AICA sur un site Web, dans une revue gratuite et par les radios rurales
- fournir une assistance technique et juridique aux parties au contrat de cession de domaine foncier soumis aux services de l'Agence
- rédiger les conventions de cession de domaine foncier à authentifier à la Mairie
- illustrer les contrats de cession de domaine foncier rédigés par l'Agence
- archiver les contrats rédigés par l'Agence à quatre niveaux au moins.

- créer une liaison entre les archives communales par le biais du « SIGARA »

## Paragraphe 2 - Présentation des résultats attendus

A l'issue de la création, l'Agence doit pouvoir assurer :

- La publicité des domaines proposés à cession par le couvert de l' AICA sur un site Web, une revue gratuite et des radios rurales.
- Une assistance technique aux parties au contrat de cession de domaine soumis aux services de l'Agence.
- La rédaction des conventions de cession de domaines fonciers à authentifier à la Mairie.
- L'illustration des contrats de cession de domaines fonciers rédigés par l'Agence.
- L'archivage des contrats rédigés par l'Agence à quatre niveaux au moins.
- La création d'une liaison entre les archives communales par le biais du « SIGARA ».

## Section II - PRESENTATION SOMMAIRE DE L'AGENCE

Il s'agit d'une agence d'envergure communale, préparée pour devenir nationale plus tard. Elle sera présente dans chacun des arrondissements à travers des bureaux qu'elle doit y installer. Elle utilise des outils qui lui permettent de bien gérer tout en corrigeant à chaque phase de la transaction foncière tous les éléments susceptibles de vicier le transfert de propriété. Ces outils permettent d'obtenir à la fin du processus contractuel un document de contrat que nous appellerons le « CONTRAT ILLUSTRÉ ». L'Agence travaille en étroite collaboration avec le système administratif local, les cabinets d'experts

géomètres et les notaires qui interviennent chacun en cas de besoin et dans les limites du domaine de compétence qui est le sien. Cela permet d'obtenir un appareil de sécurisation de la transaction foncière au point. Ce qui différencie l'agence nationale des agences immobilières existant antérieurement c'est l'utilisation des outils spécifiquement conçus pour enrayer les pièges de la démarche pour la transaction domaniale susceptibles de conduire à l'insécurité dans le transfert de la propriété. Une autre particularité se trouve dans l'organisation de ses relations avec les autres institutions intervenant dans le domaine pour agir dans la complémentarité. Les procédures et le fonctionnement au niveau de l'agence constituent aussi des marques de cette particularité. La présentation des outils, procédures et fonctionnement de l'agence nous édifiera davantage.

### **Section III - OUTILS DE L'AGENCE IMMOBILIERE COMMUNALE D'APLAHOUE (AICA) POUR LA REALISATION DU « CONTRAT ILLUSTRÉ »**

Ils seront présentés à travers leur description sommaire et les avantages qu'ils offrent par rapport à la sécurisation de la transaction foncière.

#### **Paragraphe 1 - Nouvelles technologies de l'information et de la communication**

Les NTIC constituent de nos jours, un des outils les plus performants pour la communication. Dans plusieurs domaines, elles permettent de monter des systèmes de gestion très efficace et de venir à bout de gigantesques projets avec des moyens infimes. C'est pour cette raison que nous les proposons pour une gestion efficace du présent projet. Les NTIC seront utilisées ici pour la publicité, l'archivage et la communication entre les différents acteurs de la transaction foncière.

## Paragraphe 2 - Publicité

Elle permet, grâce au site Web ouvert par l'agence, à la revue gratuite et aux radios rurales, d'exposer le domaine proposé à la vente en présentant toutes ses caractéristiques utiles à l'information et à la décision de l'acquéreur potentiel (photo, dimensions, situation et coordonnées géographiques, coût ....), de toucher un très grand nombre de personnes. Elle est précédée impérativement d'une petite enquête de sécurité ; elle devrait dissuader les publicités fantaisistes des truands fonciers et le stellionat parce que la publication des caractéristiques peut permettre à n'importe qui d'identifier le domaine et d'émettre au besoin des réserves ou des contestations. Elle commence à donner à la proposition de vendre un caractère plus ou moins officiel. De plus, de n'importe quel point du monde, on peut s'informer des domaines disponibles à la vente au Bénin et plus spécifiquement à Aplahoué et avoir tous les renseignements nécessaires à ce propos.

## Paragraphe 3 - Archivage

Il s'agit de la conservation des documents et des renseignements à propos de la transaction foncière sur un serveur créé pour la gestion du présent projet. Les documents et les renseignements seront classés et archivés par arrondissement et à la Commune au fur et à mesure de la constitution des dossiers. Le projet sera en somme intégré au « SIGARA » (Système d'Informatisation de la Gestion et de l'Archivage en Réseau des Administrations). L'archivage des documents de transaction foncière sur un serveur national offre plusieurs avantages pour la sécurisation de la transaction foncière dont notamment la protection de ces documents et renseignements contre des pertes éventuelles ou la destruction des supports ou encore l'infidélité et la perte de mémoire. Un autre avantage est la possibilité de produire des copies de ces éléments même à distance. D'autres systèmes d'archivage doivent être mis en œuvre concomitamment avec celui proposé au-dessus. Il s'agit de :

L'archivage traditionnel sur support papier dont copie est gardée à la mairie, chez le notaire, chez les parties, dans les arrondissements et dans l'agence,

L'archivage sur un support numérique comme le compact disc mis en copie chez chacun des acteurs de la transaction

L'archivage sur un serveur local logé à la mairie.




#### Paragraphe 4 - Communication

Avant toute chose, les NTIC facilitent la communication. Dans le cadre de ce projet, elles peuvent servir à faire des échanges d'informations entre bureaux communaux, entre acquéreurs et vendeurs potentiels, entre institutions impliquées dans les systèmes de sécurisation de la transaction. Elles sont très utiles pour l'intensité et la célérité dans la communication. Elles permettent surtout une efficacité certaine dans la gestion des dossiers et de tout le travail en général.

#### Paragraphe 5 –Exemple de tableau de propositions à la vente de propriétés immobilières de la commune d'Aplahoué

Il s'agit d'un tableau qui permet d'enregistrer et de présenter, par commune et sur Internet, les immeubles proposés à la vente. Il décrit, avec toutes les précisions nécessaires pour leur parfaite identification, les immeubles proposés à la vente. Il se présente comme ci-après :

## **Tableau n° 4**

TABLEAU DES PROPOSITIONS A LA VENTE	
N° d'ident.	PRESENTATION DES PROPOSITIONS A VENTE
BénCouApIV 001/11/04 Coordonnées GPS :	<p>Terrain agricole, non bâti, de forme rectangulaire, situé à 150 m de la voie liant APLAHOUE à DEKPO d'une superficie de 3.600 m<sup>2</sup> tout près du village de BOZINKPE. Tout proche de l'école primaire publique de cette localité. Prix à débattre : 350.000 f CFA</p> <p>Vu du côté nord  vu du côté est  vu du côté ouest </p>

Paragraphe 6 - Exemple de tableau de propositions à l'achat de propriétés immobilières de la commune d'Aplahoué

Il est semblable au tableau de propositions à la vente, mais à l'opposé de celui-ci, Il expose le descriptif des immeubles que désire acheter un acquéreur potentiel.

## **Tableau n° 5**

TABLEAU DES PROPOSITIONS A ACHAT	
N° d'ident.	PRESENTATION DES PROPOSITIONS A ACHAT
BénCouApIV 001/04/04	<p>1 désir achat # domaine bâti # immédiatement disponible # forte préférence villa style moderne # situé AZOVE BENIN # zone résidentielle souhaitée # marge prix 10.000.000 à 15.000.000Xo.</p>


## Paragraphe 7 - Fiche de transfert de titre de propriété/possession

Elle est conçue pour enregistrer tous les renseignements utiles à l'identification de l'immeuble objet du contrat et à la connaissance des modes de transfert dont il a été objet depuis certain temps. Elle permet aussi d'identifier avec précision les co-contractants, leurs ayant droit ou ayant cause ainsi que les témoins. Elle offre en outre l'avantage de dissuader le faux propriétaire et les aventuriers de mauvaise foi en même temps qu'elle renforce et restitue fidèlement la mémoire. Elle évite dans une large mesure des contestations de certains genres. Les témoins fantaisistes ou complaisants.

Voici comment se présente cet outil.

### **Tableau n° 6 :**

fiche de transfert de titre de propriété/possession N°

Identification de l'immeuble	MODE D'ACQUISITION		CEDANT	ACQUEREUR
<p>Coordonnées GPS :</p> <p>Photo &amp; description géométrique sommaire : voir annexe </p> <p>Terrain non bâti de forme rectangulaire, situé à 150 m de la voie liant APLAHOUE à DEKPO d'une superficie de 3.600 m2 tout près du village de BOZINKPO.</p>	<p><b>Antérieur</b></p> <p>Héritage <input type="checkbox"/></p> <p>Don <input type="checkbox"/></p> <p>Legs <input type="checkbox"/></p> <p>Achat <input type="checkbox"/></p>	<p><b>Actuel</b></p> <p>Héritage <input type="checkbox"/></p> <p>Don <input type="checkbox"/></p> <p>Legs <input type="checkbox"/></p> <p>Achat <input type="checkbox"/></p>	<p><u>Nom</u> : XOSSOU</p> <p><u>Prénoms</u> : Aventurier</p> <p><u>Age</u> : 52 ans</p> <p><u>Sexe</u> : masculin</p> <p><u>Profess</u> : commerçant</p> <p><u>Domicile</u> : LOKOGBA</p> <p><u>Adresse</u> : B.P. 53 DOGBO</p>	<p><u>Nom</u> : YANAVO</p> <p><u>Prénoms</u> : Pierre</p> <p><u>Age</u> : 44 ans</p> <p><u>Sexe</u> : masculin</p> <p><u>Profess</u> : maroquinier</p> <p><u>Domicile</u> : ZAPHI</p> <p><u>Adresse</u> : B.P.525</p>

	Location <input type="checkbox"/>  achat <input type="checkbox"/>	Location <input type="checkbox"/>  achat <input type="checkbox"/>	<u>Tél.</u> 11 22 44 88	DOGBO  <u>Tél.</u> 10 58 35 01
NATURE	Elément Justificatif de Propriété/Possession		TEMOINS du cédant	TEMOINS De L'Acquéreur
TC TH  THC TM TA  Foncier Identifié et Individualisé  <u>Bâti</u> : <u>non bâti</u> :  Réf :	<b>A – Antérieur</b>  Décision de justice <input type="checkbox"/>  Titre foncier <input type="checkbox"/>  Certificat de non litige <input type="checkbox"/>  Registre des domaines <input type="checkbox"/>  Permis d'habiter <input type="checkbox"/>  Convention de vente <input type="checkbox"/>  acte de donation <input type="checkbox"/>  PV de conseil de famille <input type="checkbox"/>  Testament <input type="checkbox"/>  Titre foncier <input type="checkbox"/>  Témoignage <input type="checkbox"/>  Autres <input type="checkbox"/>		1-ayant droit ou ayant cause  <u>Nom</u> : XOSSOU  <u>Prénom</u> : Bibi  <u>Age</u> : 28 ans  <u>Sexe</u> : féminin  <u>Profeess</u> : commerçante  <u>Tél.</u> 12 24 48 96  <u>Adresse</u> : B.P. 53 LOKOGBA  Lien Avec Le Cédant : SOEUR  2 <u>Nom</u> : WANOU	1-ayant droit ou ayant cause  <u>Nom</u> : KOVIGNON  <u>Prenoms</u> : Gilberte  <u>Age</u> : 34 ans  <u>Sexe</u> : féminin  <u>Profeess</u> : vendeuse de haricot  Tél.  <u>Adresse</u> : LOKOGBA  Lien Avec Le Cédant : NIECE
<b>SITUATION</b>				
Quartier/Village : BOZINKPE  Arrondissement: DEKPO				
<b>VOISINAGE ET LIMITES</b>				

<p><u>Nord</u> : XOSSOU Bibi</p> <p><u>Sud</u> : DANOUGNON Essogbé</p> <p><u>Ouest</u> : XOSSOU N'dja</p> <p><u>Est</u>: DOMEZI Edjo</p> <p><u>IMMEUBLE CAPITAL VOISIN</u> : Ecole Primaire Publique de BOZINKPE</p>	<p>Références:</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p><b>B – Actuel</b></p> <p>Décision de justice <input type="checkbox"/></p> <p>Titre foncier <input type="checkbox"/></p> <p>Certificat de non litige <input type="checkbox"/></p> <p>Registre des domaines <input type="checkbox"/></p> <p>Permis d'habiter <input type="checkbox"/></p> <p>Convention de vente <input type="checkbox"/></p> <p>acte de donation <input type="checkbox"/></p> <p>PV de conseil de famille <input type="checkbox"/></p> <p>Testament <input type="checkbox"/></p> <p>Titre foncier <input type="checkbox"/></p> <p>Témoignage <input type="checkbox"/></p> <p>Autres <input type="checkbox"/></p> <p>Références</p> <p>1</p> <p>2</p>	<p><u>Prénom</u> : Massa</p> <p><u>Age</u> : 59 ans</p> <p><u>Sexe</u> : masculin</p> <p><u>Profess</u> : revendeur</p> <p><u>Adresse</u> : LOKOGBA XOSSOUHOUIE</p> <p><u>Tél.</u> 13 26 52 05</p> <p><u>3Nom</u>: TAGNON</p> <p><u>Prénoms</u> : Assouka</p> <p><u>Age</u> : 38 ans</p> <p><u>Sexe</u> : féminin</p> <p><u>Profess</u> : commerçante</p> <p><u>Adresse</u> : B.P. 32 TOTA</p> <p><u>Tél.</u> 14 28 56 04</p>	<p><u>2 Nom</u> : EDOU</p> <p><u>Prénoms</u>: Jeannette</p> <p><u>Age</u> : 26 ans</p> <p><u>Sexe</u> : féminin</p> <p><u>Profess</u> : couturière</p> <p><u>Adresse</u> : KPODAVE</p> <p><u>Tél.</u> 09 18 36 72</p> <p><u>3Nom</u> : ESSOUGBE</p> <p><u>Prénom</u> : Claude</p> <p><u>Age</u> : 45 ans</p> <p><u>Sexe</u> : masculin</p> <p><u>Profess</u> : cultivateur</p> <p><u>Adresse</u> : DAHOUE</p> <p><u>Tél.</u> 49 49 59 69</p>
--	---	---	--

	3		
	4		
POSSESSEUR ANTERIEUR	MODE DE CESSION ACTUELLE PROPOSE	Liste des Ayant Droit ou Ayant Cause Geniteurs, Freres et Soeurs  Préciser les liens et adresses	
Nom :  Prénoms :  Age :  Profession :  Adresse :  Lien avec le possesseur précédent :	Vente <input type="checkbox"/>  Donation <input type="checkbox"/>  Legs <input type="checkbox"/>  Autre <input type="checkbox"/>	1 – WANOU Massa ...  2 – XOSSOU N'dja ...  3 – XOSSOU Bibi...  4 – XOSSOU Antoinette  FILS ET FILLES  5- XOSSOU Bienvenue ...  6 – XOSSOU Mawouna ...  7- XOSSOU Didrot ...	

TH : Terre habitable

THC : Terre habitable cultivable

TM : Terre marécageuse

TA:Terre-argileuse

## Paragraphe 8 - Lettre d'information

Il s'agit d'un courrier que l'agence adresse à tous les ayant droit et ayant cause du cédant pour leur dire l'intention de ce dernier de procéder à la cession de son immeuble. Elle permet de réveiller chez les uns et les autres d'éventuelles réserves ou de confirmer que l'immeuble est cessible sans crainte majeure. Elle permet de tester de la fiabilité des résultats de l'enquête préliminaire réalisée au moment du remplissage de la fiche de transfert de titre de propriété.

La lettre d'information est adressée aussi au service des affaires domaniales de la mairie et au Tribunal de conciliation dont les rôles au sein de la Commune permettent d'avoir et de communiquer des informations très larges à propos des domaines situés sur le territoire de leur circonscription administrative. Leur implication permet de distinguer les domaines cessibles de ceux inaliénables.

### **Exemples illustratifs**

AGENCE IMMOBILIERE

.....

.....

LETTRE D'INFORMATION

N° .....

A M.....(parents du vendeur).....

Objet : Information a/s cession immeuble

Appartenant à M.....

Nous nous faisons le devoir de vous informer que votre parent X propose à la cession son immeuble sis à ..... (Coordonnées de l'immeuble) et serions heureux de recevoir de votre part une réponse qui nous signifierait les inquiétudes éventuelles qui pèseraient sur une telle opération ou toute réserve préjudiciable à son bon aboutissement.

L'agence vous saura gré pour la diligence dont vous userez pour lui répondre car de cela dépendra la réussite de l'opération. Conscient du profond désagrément que vous crée notre sollicitation, nous tenons à vous présenter nos excuses et vous remercions pour votre appui dont les fruits amélioreront les démarches pour la conclusion d'un contrat de qualité au bénéfice de toutes les parties et de la société.

Recevez nos salutations les meilleures.

Le Directeur

XOSSOU Bibi

BOZINKPE, le 12 octobre 2004

Commerçante à LOKOGBA

Tél. 12-24-48-96

A monsieur le Directeur de l'Agence AICA

.....

**Objet** : a/s cession immeuble par

XOSSOU Aventurier

**Réf** : v/l N° .....

Monsieur le Directeur,

Dans le respect de l'urgence qu'impose l'opération de cession d'immeuble initiée par mon frère et en réponse à votre lettre d'information, j'ai l'honneur et le devoir moral de vous signifier qu'il a déjà informé toute la famille de son intention de vendre ce terrain.

En ce qui me concerne, je n'ai connaissance d'aucune réserve de la part de qui que ce soit, à propos de cette cession et par conséquent n'ai aucune objection contre l'opération.

Veillez agréer monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.

Signé

**XOSSOU Bibi**

(voir autres exemples de la lettre d'information et réponse à annexe 4)

## Paragraphe 9 - Rapports d'étape

Ils sont établis au fur et à mesure de l'exécution de la procédure contractuelle et relatent de la façon la plus détaillée possible les faits majeurs qui marquent les étapes des pourparlers ainsi

que les informations additionnelles d'exception qui ne pourront se loger ni dans la fiche de transfert ni dans la convention de vente. Ils rendent compte des spécificités ou particularités propres à chaque contrat. Ils sont renforcés par des illustrations photographiques incorporées ou annexées qui permettent d'identifier clairement les personnes et objet concernés par les rapports. Ils peuvent être appuyés par des films sur demande des parties ou lorsque l'importance du contrat le recommande.

Exemple :

## RAPPORT D'ETAPE n°.....

A/s visite du domaine objet du futur contrat de vente

réf : dossier n°.....

localisation du site :.....

Ce jour 12 décembre de l'année 2004, au cours de la visite du domaine effectuée par les futurs co-contractants, les constats suivants ont été faits :

Le domaine répond aux caractéristiques présentées dans la fiche de transfert de titre et ses annexes,

Sur le domaine, ainsi que le montre la photo en annexe et en filigrane, se trouvent 480 pieds de palmiers sélectionnés. Aux dires de monsieur XOSSOU Aventurier, futur vendeur, ces palmiers appartiennent à madame TAGNON Assouka qui avait loué autrefois ledit terrain à des fins d'exploitation agricole. Deux copies du contrat de location du terrain ont été données par monsieur XOSSOU Aventurier, la première à monsieur le représentant de l'Agence Immobilière Communale d'APLAHOUE (CICA) et rapporteur de la séance de visite et la seconde à monsieur YANAVO Pierre, futur acquéreur.

Le contrat de location sus visé en date du 23 janvier 1982 et authentifié par le sous préfet d'alors liait monsieur WANOU Massa à madame TAGNON Assouka et prendrait fin au terme du contrat le 16 avril 2006.

Monsieur XOSSOU Aventurier a expliqué que WANOU Massa est son frère qui avait agi en ses lieu et place dans ce contrat sur son consentement et le sien propre et que si monsieur YANAVO Pierre achetait le terrain il deviendrait propriétaire du domaine dès que le contrat de location aurait été entièrement exécuté ; mais dès l'établissement de la convention de vente monsieur YANAVO Pierre pourrait commencer l'exploitation des parties du terrain libres.

Monsieur YANAVO Pierre a souhaité qu'une nouvelle rencontre ait lieu entre les parties au contrat de location et les personnes aujourd'hui présentes sur le terrain pour clarifier davantage les points d'ombre avant une éventuelle rédaction de la convention de vente.

Etaient présents lors de la visite du domaine messieurs XOSSOU Aventurier et YANAVO Pierre ainsi que leurs témoins dont les noms figurent sur la liste de présences et le rapporteur de l'Agence.

Lecture de ce rapport a été donnée à la fin de la séance à tous les participants qui l'ont approuvé à l'unanimité.

Fait à APLAHOUE, sur les lieux mêmes du domaine objet du dossier n° .....

Ce 12 décembre 2004

P.J. : 1 copie du contrat de location

entre TAGNON & WANOU

Signature du rapporteur

1 copie originale de la liste de présences

1 copie de photo du domaine

1 copie de photo des participants

1 film de la séance

## Paragraphe 10 - Déclaration sur l'honneur du vendeur

C'est un acte écrit qui par sa signature amène le vendeur à prendre davantage conscience de sa responsabilité et de son engagement. Il rend l'engagement à vendre plus officiel et lui donne une allure juridique.

### **Exemple illustratif :**

## DECLARATION SUR L'HONNEUR DU VENDEUR

Nous soussigné   **XOSSOU**  **Aventurier**  , ... (décliner identité)..... sur l'honneur que le terrain mis en vente dans le dossier n° ..... nous appartient en propre et n'est grevé à ce jour d'aucune charge ni présente ni à venir non signalée dans les pourparlers qui ont précédé le présent contrat.

Nous certifions sincère la présente déclaration et nous soumettrons aux rigueurs de la loi au cas où elle comporterait une indécatesse avérée.

Fait à **APLAHOUE**, Le 3 décembre 2004

Signature

## Paragraphe 11 - Déclaration sur l'honneur du témoin

C'est un acte écrit qui fait prendre conscience aux différents témoins mais individuellement de la portée de leur témoignage et de la responsabilité juridique à laquelle leur signature les engage collectivement et individuellement. Cet outil permet de dissuader les témoins qui signent les conventions par simple complaisance ou attrait du gain d'argent facile.

### **Exemple illustratif :**

## DECLARATION SUR L'HONNEUR DU 1er TEMOIN

Nous, soussigné \_\_\_XOSSOU Bibi\_\_\_, commerçante demeurant à LOKOGBA, sœur de XOSSOU Aventurier, Déclarons sur l'honneur :

Que nous avons une parfaite connaissance du domaine objet du présent contrat (dossier n°.....)

Que ce domaine est bien la propriété de Monsieur \_\_\_XOSSOU Aventurier\_\_\_, notre frère aîné, qui l'a acquis par héritage de notre feu père \_\_\_XOSSOU N'Tékpo\_\_\_,

Qu'il n'est, à ce jour et à notre connaissance, grevé d'aucune charge ni présente ni à venir

Que notre signature posée sur ce document n'est soumise à aucune complaisance ni à la recherche d'une facilité ou avantage quelconque

Que nous témoignons en toute liberté de corps et d'esprit sans pression d'aucune nature

Nous certifions sincère la présente déclaration et nous soumettrons à la rigueur de la loi au cas où elle comporterait une indélicatesse avérée.

Fait à **APLAHOUE**, le **15 décembre 2004**

Signature

## Paragraphe 12 - Attestation De Non Litige

Il s'agit d'un acte administratif signé par le chef de village ou de quartier de ville qui atteste de la disponibilité du domaine à la cession pour laquelle il est destiné. Cet acte a pour avantage d'amener l'autorité administrative locale la plus proche à s'intéresser de façon responsable au dossier, à faire des enquêtes afin d'éloigner davantage les manœuvres indécrites.

Exemple illustratif :

REPUBLIQUE DU BENIN

DEPARTEMENT DU \_\_COUFFO\_\_

COMMUNE DE \_\_ **APLAHOUE** \_\_.

ARRONDISSEMENT DE \_\_DEKPO\_\_

VILLAGE DE \_\_\_\_\_BOZINKPE\_\_\_\_\_

### ATTESTATION DE NON LITIGE

N°.....

#### DESCRIPTION DU DOMAINE OBJET DE LA PRESENTE ATTESTATION

LOCALITE : \_\_\_\_\_BOZINKPE\_\_

PROPRIETAIRE : \_\_XOSSOU Aventurier\_\_

LIMITROPHE NORD : \_\_XOSSOU Bibi \_\_ sur 120 mètres

LIMITROPHE SUD : \_\_\_\_\_DANOUGNON Essogbé\_ sur 80 mètres

LIMITROPHE OUEST : \_\_\_\_\_XOSSOU N'dja \_ sur 30 mètres

LIMITROPHE EST : \_\_DOMEZI Edjo \_\_ sur 30 mètres

SUPERFICIE : \_\_3.600 m2 \_\_\_\_\_

DESCRIPTIF IMAGE OU PHOTO :

Coordonnées GPS : .....

Nous, \_\_\_\_\_, chef du village ou du quartier de ville de

\_\_ BOZINKPE\_\_ dans l'arrondissement de \_\_\_\_\_DEKPO\_\_\_\_ Commune de \_\_  
**APLAHOUE** \_\_, agissant es qualité, attestons suite aux investigations menées par nous, à  
l'appui de notre conseil et de tout service compétent en la matière, que le domaine proposé à  
la cession par Monsieur \_\_XOSSOU Aventurier\_\_ dont la description figure ci-dessus et sis  
dans notre circonscription administrative, n'est couvert à ce jour d'un litige ou d'une  
indisponibilité avéré, matériellement constaté ou déclaré par un acte judiciaire ou  
administratif ni par une partie tierce.

Fait à **APLAHOUE** le 15 décembre 2004

Signature du chef de village

VISA DU MAIRE

### Paragraphe 13 - Levé topographique

Il s'agit d'un document à conviction établi avec la complicité technique d'un expert géomètre. Il présente pour avantage l'identification dans l'espace avec des précisions scientifiques du domaine qui en fait l'objet. Il sécurise la transaction foncière en la protégeant contre les contestations de limites, de dimensions ou le déplacement voire la destruction de bornes ou encore toutes autres indécitesses commandées par la mauvaise foi ou l'infidélité de la mémoire.

## Paragraphe 14 - Certificat administratif



REPUBLIQUE DU BENIN

DEPARTEMENT DU COUFFO

COMMUNE DE KLOUEKANME

N° 64/ /C - KL /SG-SAG-SADEF

Klouékanmè, le 06 Décembre 2005

### CERTIFICAT ADMINISTRATIF

\*\*\*\*\*

L'an deux mille cinq et le mardi 06 Décembre, nous, ....., Maire de la Commune de Klouékanmè, sollicité par Monsieur ....., Commerçant demeurant à Agblécomè, Arrondissement de Klouékanmè, Commune de Klouékanmè, à l'effet de constater en un Certificat Administratif, conformément aux dispositions des décrets N° 52-679 du 03 Juin 1952 et N° 55-636 du 20 Mai 1955, les conditions dans lesquelles il est propriétaire d'un terrain d'habitation de forme quadrilatère de 04a 12ca à l'usage de terrain d'habitation situé à Agblécomè dans l'Arrondissement de Klouékanmè, moyennant une somme de deux millions cinq cent mille (2 500 000) francs CFA.

Nous nous transportés sur les lieux et y avons procédé à une enquête publique, assisté de Monsieur ....., Chef du Service des Affaires Domaniales, Environnementales et Foncières de la Mairie de Klouékanmè devant les témoins ci-après :

1-

2- ,

3- ,

lesquels témoins nous ont affirmé que le terrain appartient en pleine propriété à Monsieur ....., Entrepreneur à Cotonou, cédé définitivement à Monsieur....., et n'est à leur connaissance grevé d'aucun droit en charges réelles actuelles ou éventuelles.

En foi de quoi, nous délivrons le présent Certificat Administratif à Monsieur.....  
....., Commerçant demeurant à Agblécomè, pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire,.....

## Paragraphe 15 - Mutation de Nom

### a - La Demande de Mutation de Nom

NOM : \_\_YANAVO\_\_

**APLAHOUE** le 25 décembre 2004

PRENOM (S) : \_\_**Pierre**\_\_

ADRESSE : \_\_BP 012-20 KLIKOTA\_\_

TELEPHONE : \_\_**10 58 35 01**\_\_

A MONSIEUR LE MAIRE

DE LA COMMUNE DE \_\_ **APLAHOUE** \_\_

OBJET : demande de mutation de nom

MONSIEUR LE MAIRE,

J'ai l'honneur de solliciter de votre compétence, avec tout le respect dû à votre personne et votre autorité, l'inscription de mon nom dans le registre foncier de la commune, sur le domaine de **XOSSOU Aventurier** sis à BOZINKPE d'une superficie d'environ **3.600 m<sup>2</sup>**, de coordonnées GPS ..... objet du contrat de vente dont copie est jointe en annexe à la présente demande, en qualité de possesseur actuel de cet immeuble, en lieu et place de celui du vendeur, ex détenteur des titres.

Comptant sur votre adresse et promptitude habituelles, je vous prie, Monsieur le Maire, de bien vouloir agréer l'expression de mes sentiments les plus déférents et très distingués.

SIGNATURE

b - Arrête de mutation de nom

Année 2005

ARRETE N° 63/...../CD/SG-SADE

Portant autorisation de mutation de nom sur la parcelle n°..lot n°... au profit de monsieur XY

LE MAIRE

VU : La loi du 11 décembre 1990, portant constitution de la République du Bénin ;

VU : La loi n° 97-028 du 15 janvier 1999 portant organisation de l'Administration territoriale en République du Bénin ;

VU : La loi n° 97-29 du 15 janvier 1999 portant organisation des Communes en République du Bénin ;

VU : La loi n° 98-007 du 15 janvier 1999 portant régime financier des Communes en République du Bénin ;

VU : Le décret n° 2001-412 du 15 octobre 2001 portant statut du Secrétaire Général de Mairie ;

Vu : L'arrêté n° 03/036/PDM/SG-SCL du 18 février 2003 portant constatation des résultats de l'élection du Maire et des Adjoints au Maire de la Commune de DOGBO ;

VU : La Convention de Vente n° .....établi le ..... à ..... Entre M..... et M..... ;

VU : La demande de mutation de nom en date du ..... adressée au maire par M.... ;

ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** : Il est autorisé la mutation de nom sur la parcelle ... du lot ....au détriment de M ... et au profit de M ....

**Article 2 :** Les frais induits par les opérations de ladite mutation sont à la charge du bénéficiaire.

**Article 3 :** Le secrétaire général de la Mairie et le Chef du Service des Affaires Domaniales et Environnementales sont chargés de l'application correcte et diligente des présentes prescriptions dans le strict respect des procédures et normes en vigueur.

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

Fait à Aplahoué, le .....

**Le Maire**

### Paragraphe 16 - Permis d'Habiter

« Le Permis d'Habiter est l'acte par lequel l'Administration autorise son détenteur à occuper une parcelle de terrain issue du morcellement d'un domaine préalablement immatriculé au nom de l'Etat. Le Permis d'Habiter, est régi par la loi 60-20 du 13 Juillet 1960. Tous les Permis d'Habiter délivrés sans le respect des procédures ou par des personnes non investies de pouvoir de délivrance sont des permis d'habiter illégaux. Le Permis d'Habiter n'est pas un titre de propriété. Il n'offre aucune garantie à son détenteur si ce n'est qu'un droit d'occupation précaire et essentiellement révocable. Il ne confère qu'un droit d'habitation et ne comporte pas de droit disposition. » Selon rapport MCA décembre 2007

### Paragraphe 17 - Titre Foncier

« Le Titre Foncier est un titre de propriété attaché à un immeuble et qui est délivré à l'issue d'une procédure d'immatriculation. Il est régi par les dispositions de la loi n°65-25 du 14 Août 1965 portant régime de la propriété foncière au Dahomey. Le Titre Foncier est intangible, inattaquable et définitif. Le système de l'immatriculation connaît aujourd'hui un regain d'intérêt depuis que le gouvernement a décidé de simplifier la procédure. L'évaluation de la commission nationale de transformation de PH en TF commanditée par MCA-

Bénin a permis de mettre en place un dispositif efficace de transformation des documents (convention de vente, Permis d'Habiter, attestation de recasement authentiques, décisions de justice devenues définitives) en titres fonciers et de réduire non seulement les procédures mais aussi et surtout le coût et la durée d'obtention en vue de faciliter l'accès d'un plus grand nombre de béninois au titre foncier. » Selon rapport MCA décembre 2007

### Paragraphe 18 - Certificat Foncier Rural

Le certificat foncier rural est un titre de propriété qui produit les mêmes effets que le permis d'habiter. Il est délivré en principe dans les milieux où il existe un Plan Foncier Rural. Il est donc inapproprié dans les agglomérations urbaines.

### Paragraphe 19 - Permis de construire

Le permis de construire est une autorisation donnée par la mairie. Elle doit être précédée de l'obtention d'un titre de possession/propriété notamment du permis d'habiter ou du titre foncier.

### Paragraphe 20 - Convention de Vente

C'est le premier acte de formalisation de l'accord de cession du domaine par lequel le cédant transfère son titre de propriété ou de possession à l'acquéreur. Vu l'importance que revêt cet acte il est souhaitable que sa rédaction soit assurée avec minutie et savoir faire. Pour qu'il soit le moins contestable possible, il faut qu'il soit authentifié par une autorité compétente. En tant qu'outil, il doit précéder la mutation de nom, le certificat administratif, le permis d'habiter et le titre foncier. Dans le cadre de la sécurisation de la transaction domaniale, il permet d'éviter des problèmes d'omission de mentions capitale, de mauvaise formulation des clauses et de toutes les autres maladroites, sources d'insécurité, que l'on reproche aux pratiques antérieures. La nouvelle formule de

convention de vente que nous proposons dans le présent projet a pour avantage, en plus d'être rédigée par des agents avertis formés pour la cause, de faire mention d'une nouvelle catégorie de clauses qui permettent de prévenir certaines situations post contractuelles délicates et sources d'éventuels malentendus entre les cocontractants comme le paiement de la dote domaniale funèbre ou de certaines catégories de taxes. Elle a surtout pour avantage majeur d'être illustrée par des images photographiques incorporées qui permettent d'identifier davantage et le plus clairement possible les parties au contrat.

## **EXEMPLE :**

### CONVENTION DE VENTE

(Inspiré du décret du 2 mai 1906)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur       **XOSSOU Aventurier**      ,

Majeur, jouissant de tous ses droits et capacités, libre de toute contrainte, agissant pour son propre compte,

Demeurant à :       **LOKOGBA**      

Profession :       **Commerçant**      

C I n°   20456987   du 38 octobre 2002 à LOKOSSA

Tél.       **11 22 44 88**      

D'UNE PART, et

Monsieur       **YANAVO Pierre**      ,

Majeur, jouissant de tous ses droits et capacités, libre de toute contrainte, agissant pour son propre compte,

Demeurant à :   **ZAPHI**

Profession : Maroquinier

C I n° 47744554 du 42 janvier 2000 à Cotonou

Tél. 10 58 35 01

#### D'AUTRE PART

Il est convenu d'une vente dont l'objet et toutes conditions et exigences sont définies dans le présent contrat ainsi que formulées dans les clauses ci-après :

**Article 1<sup>er</sup>** Monsieur XOSSOU Aventurier cède à titre de vente par les présentes, à Monsieur YANAVO Pierre qui accepte, une parcelle de terrain sise à BOZINKPE Lot \_\_\_\_\_ Parcelle \_\_\_\_\_

Arrondissement de DEKPO Commune APLAHOUE d'une superficie totale de 3600m2 Coordonnées GPS :

Ladite parcelle présente les caractéristiques suivantes :

Forme rectangulaire limitée :

Au Nord par XOSSOU Bibi sur 120 mètres

Au Sud par DANOUGNON Essogbé sur 80 mètres

A l'Est par XOSSOU N'dja sur 30 mètres

A l'Ouest par DOMEZI Edjo sur 30 mètres

**Article 2 :** La présente vente est consentie moyennant la somme de Cent vingt mille (120.000)

CFA \_\_\_\_\_

que le vendeur XOSSOU Aventurier déclare avoir intégralement perçue et dont il ou elle donne ici bonne, valable et définitive quittance à

Monsieur YANAVO Pierre

**Article 3 : ORIGINE DE LA PROPRIETE.**

La parcelle objet de la présente vente appartient à Monsieur   XOSSOU  
**Aventurier** \_\_\_\_\_, le\_ vendeur \_\_\_\_ à titre d'   héritage \_\_\_\_\_

**Article 4** :Le\_ vendeur \_\_\_\_ déclare que la parcelle objet de la vente n'est grevée d'aucun gage quel qu'il soit.

**Article 5** :L'acheteur s'engage par la signature du présent contrat à :

Prendre la parcelle dans l'état où elle se trouve au moment de la signature du contrat.

Souffrir toutes les servitudes de quelque nature qu'elles soient et jouir de celles actives, de toutes si elles existent à ses risques et périls.

Payer les frais du présent contrat, depuis sa rédaction jusqu'à son authentification par l'autorité compétente.

**Article 6 : ELECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile :

Monsieur   XOSSOU **Aventurier** \_\_\_\_\_ en son  
domicile, \_\_\_\_\_ à  
  LOKOGBA \_\_\_\_\_

Monsieur   YANAVO **Pierre** \_\_\_\_\_ en son  
domicile, \_\_\_\_\_  
à   ZAPHI \_\_\_\_\_

**CLAUSES PREVENANT DES SITUATIONS POST CONTRACTUELLES DELICATES**

**Article 1<sup>er</sup>** : Le présent contrat est exclusif du paiement éventuel postérieur de la dot domaniale funèbre au moment du décès du présent vendeur.

**Article 2** : Le paiement des taxes foncières sont à la charge du vendeur jusqu'à la libération totale du domaine et sa mise à la disposition entière du présent acquéreur.

Fait de bonne foi en quatre exemplaires, à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

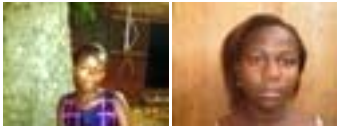
LEVENDEURL'ACHETEUR



**XOSSOU Aventurier**

**YANAVO Pierre**

TEMOINS



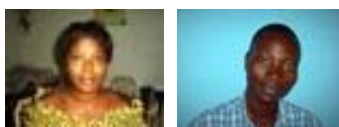
1- XOSSOU Bibi

1- KOVIGNON Gilberte



2- WANOU Massa

2- EDOU Jeannette



3- TAGNON Assouka

3- ESSOUGBE Claude

LE CHEF DE VILLAGE

LE CHEF D'ARRONDISSEMENT

#### AFFIRMATION

Par devant Nous, \_\_\_\_\_ Maire de la  
Commune de **APLAHOUE** \_\_\_\_ Assisté par le nommé \_\_\_\_\_ , se  
sont présentés les contractants dénommés à l'acte qui précède, lesquels après lecture à eux  
faite en leur propre idiome de la teneur dudit acte par l\_ nommé \_\_\_\_\_

Chargé des affaires domaniales ont formellement déclaré et affirmé en comprendre le sens.

Ils ont en outre déclaré et affirmé en accepter les termes et s'obliger à les exécuter loyalement.

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

Ce que nous certifions à toutes fins de droit.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

Le chargé des affaires domaniales,

le MAIRE,

**NB**: Toutes les signatures sur les documents contractuels sont digitales pour les parties au contrat.

## Section IV- ETUDE DE FAISABILITE

Après la présentation faite à la section III des outils que nous proposons pour la sécurisation de la transaction foncière, la section IV sera consacrée à l'étude de faisabilité. Pour utiliser ces outils, il faut monter le système de sécurisation de la transaction foncière et assurer son bon fonctionnement. Ce projet est-il réalisable ? Pour le savoir, il nous faut faire une analyse à travers les compartiments suivants :

- La faisabilité technique,
- La faisabilité organisationnelle
- La faisabilité économique
- La faisabilité sociologique et sociale (adhésion des populations et impacts du projet),

### Paragraphe 1 - faisabilité technique

Le cadre institutionnel est composé de l'Agence Immobilière Communale d'Aplahoué, le système administratif local, les Cabinets d'expert géomètre, les Etudes de notaire et L'Institut Géographique National

#### a - L'Agence Immobilière Communale d'Aplahoué (AICA)

C'est une Agence constituée de plusieurs bureaux situés au niveau de tous les arrondissements de la Commune et ayant son siège à Azové. Tous les bureaux sont équipés de matériels informatiques et liés au réseau Internet. Au niveau des arrondissements, les bureaux jouent les rôles qui leur sont impartis pour la

sécurisation des transactions foncières notamment : l'enregistrement des propositions à la vente et des propositions à l'achat, l'organisation des enquêtes, la prise de renseignements, d'images et de films, le remplissage de la fiche de transfert de titre de propriété ou de possession, envoi des informations au bureau central pour la publicité sur le site Web, rédaction des rapports d'étape à partir de l'instant où les parties se découvrent et décident d'engager des pourparlers, jusqu'à la rédaction du document contractuel et sa soumission à la signature de l'autorité compétente. Les agents qui animent ces bureaux sont recrutés et formés pour servir la cause. Il serait souhaitable d'avoir un cartographe et un secrétaire au moins dans chaque bureau d'arrondissement. Les agents de ces bureaux doivent par conséquent avoir le niveau et la compétence requis pour assumer adéquatement les fonctions qui leur sont assignées. Le personnel de chaque bureau d'arrondissement doit compter deux (02) agents au moins, capables d'utiliser convenablement l'ordinateur, le GPS, la caméra-photo numérique c'est-à-dire tous les outils dont dispose l'agence. L'agence sera privée ou semi publique éventuellement. L'Agence passera un contrat d'opérationnalisation avec la mairie pour assurer sous son contrôle toutes les fonctions relatives à la préparation de la transaction foncière.

Les bureaux d'arrondissement sont au nombre de sept à raison d'un bureau par arrondissement avec possibilité de les multiplier au niveau des grands centres urbains pour répondre aux besoins tels qu'ils se seront manifestés. Ils ont une compétence territoriale limitée. Ils rendent compte de leurs activités et ce quotidiennement au bureau communal duquel ils dépendent. Le bureau communal coordonne les activités des bureaux d'arrondissement. Le bureau d'Azové est logé au siège de l'agence. Le bureau communal assure la représentation juridique de l'Agence. Cette représentation juridique peut être déléguée aux bureaux d'arrondissement pour raison d'efficacité. Le bureau communal est structuré en cinq fonctions à savoir la publicité, les contrats, les archives, la comptabilité et la coordination. Il est animé par sept (07) agents : un

(01) secrétaire chargé de la publicité, de l'archivage et de tous les travaux de secrétariat ; deux (02) conseillers juridiques chargés de suivre les activités dans les arrondissements et la formation des contrats ; un (01) comptable chargé de la gestion administrative, financière et comptable; un (01) directeur chargé de la coordination et de la représentation de l'agence ; enfin, un (01) agent d'entretien et un (01) gardien pour la propreté et la sécurité des lieux. Le personnel est structuré en agents de conception et d'exécution.

Les agents de commandement ou de conception sont essentiellement les coordonnateurs au niveau du bureau communal. Ces agents doivent avoir un niveau intellectuel appréciable, maîtriser les notions essentielles de droit et les procédures administratives. Tous les autres agents sont des agents d'exécution, chargés de la publicité, des contrats, des archives et de la comptabilité ainsi que leurs sous ordre. Tous ces agents doivent avoir une bonne maîtrise de l'outil informatique, une bonne moralité, une facilité et une promptitude à communiquer, un fort esprit d'analyse et de discernement, la capacité à travailler en équipe et un esprit de groupe. Nous pensons qu'avec la présence de nombreuses écoles de formation professionnelle sur le territoire national le recrutement d'agents d'un bon niveau technique ne posera pas beaucoup de difficultés. Quant à la qualification morale de ces agents, elle s'appréciera au cours des stages de formations et de sélection qui précédera la mise en fonction de ces agents. Avec ces dispositions la condition technique du projet ne devrait plus poser problème à sa réussite.

Il est important de faire noter que pour des raisons de coût, l'agence peut à la naissance ne disposer que d'un seul bureau, le siège. Les ramifications se mettront en place au fur et à mesure que les moyens disponibles le permettront.

## **b - Système administratif local**

Il s'agit de la structure administrative de la mairie, de l'arrondissement et du village ou du quartier de ville. Ces structures qui avaient autrefois la charge quasi-totale de l'administration de la transaction foncière verront leurs charges allégées parce que la multiplicité de leurs attributions administratives dont ils avaient l'obligation ne leur permettait pas d'être en tout point efficaces. Il leur arrivait de sacrifier la minutie exigée par certaines affaires à la négligence commandée par le débordement des tâches dont ils sont objets. Etant donné que ce système constitue le premier couloir de l'authentification des actes, il nous paraît indispensable de les maintenir dans le système de sécurisation de la transaction foncière pour trois raisons :

Ils sont indispensables pour l'authentification des actes de transaction (attestation de non litige, convention de vente ....)

Ils sont détenteurs de certaines informations indispensables à la sûreté dans la démarche vers une transaction réussie (identification des domaines inaliénables ou des propriétaires terriens initiaux .....

Ils sont natifs, pour la plupart, du milieu et en maîtrisent les réalités qui permettent d'apprécier la conduite des transactions.

Leur rôle est de recevoir les documents préparés par les bureaux de l'Agence, de vérifier leur régularité et d'accomplir leur authentification.

## **c - Autres institutions du système de sécurisation de la transaction foncière**

Certaines phases de la sécurisation des transactions foncières, compte tenu de la technicité qu'elles requièrent, exigent l'intervention de certaines institutions spécialisées que sont les géomètres, les notaires, l'Institut National Géographique et la Direction du Domaine de L'Enregistrement et du Timbre.

1- Les géomètres sont les seuls à qui l'organisation sociale a confié la réalisation fiable des levés topographiques. Ils en ont reçu la formation et en ont la qualité.

2- Les notaires quant à eux sont les seuls qui peuvent authentifier les actes de façon irrévocable et il est indispensable qu'à la phase finale des transactions qu'on leur fasse recours pour achever dans la forme la plus sécurisante la démarche.

3- L'Institut Géographique National doit être sollicité pour son rôle de coordonnateur et centralisateur des informations et des archives topographiques.

4- La Direction du Domaine de L'Enregistrement et du Timbre est la seule habilitée pour l'enregistrement.

Toutes ces institutions existant et jouant déjà ces rôles que nous sommes entrain de leur reconnaître, les grandes mutations pour la sécurisation de la transaction foncière devront se faire au niveau essentiellement de l'Agence Immobilière. Et si le système ainsi monté fonctionne parfaitement bien il n'y a pas de raison que les risques d'insécurité dans la transaction foncière ne soient amoindris.

## Paragraphe 2 - Faisabilité organisationnelle

Il s'agit pour nous ici de définir les tâches essentielles, d'en désigner les personnes responsables puis de dire où, quand et comment elles seront exécutées.

**Tableau N°7** : Tableaux de la faisabilité organisationnelle

### Au niveau des bureaux d'arrondissement

N° D'ordre	Libellé des tâches	Délai d'exécution	Personne responsable	Période d'exécution	Lieu d'exécution	Forme et manière
01	Information et publicité		Secrétaire	Au début	Bureau d'arrondis- sement	Orale et écrite
02	Visite des Domaines		Cartographe	Période précontrac- tuelle	In situ	Visite matérielle
03	Rédaction du rapport d'étape		Secrétaire et cartographe	Période précontrac- tuelle	In situ	Informatique et matérielle

04	Prise de vue et enregistrement audio-visuel pour accompagner les rapport d'étape		Secrétaire et cartographe	Période précontractuelle	In situ	Informatique et matérielle
05	Remplissage de la fiche de transfert de propriété		Secrétaire	Période précontractuelle	Bureau d'arrondissement	Informatique et matérielle
06	Présentation de la Lettre d'information aux personnes intéressées		Secrétaire	Période précontractuelle	Bureau d'arrondissement	Matérielle
07	Collecte des réponses à la lettre d'information		Secrétaire et cartographe	Période précontractuelle	Terrain et Bureau d'arrondissement	Informatique et matérielle
08	Enregistrement des signatures		Secrétaire	Période précontractuelle	Bureau d'arrondissement	Informatique et matérielle
09	Assistance des conseillers juridiques pour la rédaction des contrats et autres actes de transfert de droits de propriété		Secrétaire et cartographe,	Période contractuelle	Bureau d'arrondissement	morale

10	Visa des contrats et autres actes de transfert de droits de		Secrétaire	Période post contractuelle	Bureau CA, bureau CV	Informatique et matérielle
----	---	--	------------	----------------------------	----------------------	----------------------------

Au niveau communal

N°	Libellé des tâches	Délai d'exécution	Personne responsable	Période d'exécution	Lieu d'exécution	Forme et manière
01	Information et publicité (web, revue et médias)		Secrétaire	Dès ouverture dossier au niveau communal	Bureau communal	Informatique et matérielle
02	Archivage		Secrétaire	A la clôture de chaque dossier	Bureau communal	Informatique et matérielle
03	Travaux de secrétariat		Secrétaire	Quotidiennement	Bureau communal	Morale informatique et matérielle
04	gestion administrative de l'agence		Comptable	Quotidiennement	Bureau communal	Informatique et matérielle
05	gestion financière et comptable de l'agence		Comptable	Quotidiennement	Bureau communal	Informatique et matérielle

06	Suivi des activités dans les arrondissements		Conseillers juridiques	Quotidiennement	Dans tous les arrondissements	Juridique morale, informatique et matérielle
07	Formation des contrats		Conseillers juridiques	Quotidiennement	Dans tous les arrondissements	Juridique morale, informatique et matérielle
08	Coordination des activités au niveau communal		Directeur	Quotidiennement	Bureau communal	Morale, informatique et matérielle
09	Représentation de l'agence		Directeur	Quotidiennement	Bureau communal	informatique et matérielle

### Au niveau des autres institutions

N° D'ordre	Libellé des tâches	Délai d'exécution	Personne responsable	Période d'exécution	Lieu d'exécution	Forme et manière
01	Affirmation par le maire		Conseillers juridiques	Dès la signature du contrat	Mairie	Juridique morale, informatique et matérielle
02	Mutation de nom par le maire		Conseillers juridiques	Après la signature du contrat	Mairie	Juridique morale, informatique et matérielle
03	Levé topographique par le géomètre		Conseillers juridiques	Après la signature du contrat	In situ	Juridique morale, informatique et matérielle
04	Certificat administratif par le maire		Conseillers juridiques	Après la signature du contrat	Mairie	Juridique morale, informatique et matérielle
05	Enregistrement des contrats à la DDET		Conseillers juridiques	Après la signature du contrat	DDET	Juridique morale, informatique et matérielle

06	Immatriculation du domaine par le notaire		Conseillers juridiques	Après la signature du contrat	DDET	Juridique morale, informatique et matérielle
----	---	--	------------------------	-------------------------------	------	--

### Paragraphe 3 -Faisabilité économique

La question à laquelle il faut répondre est la suivante : Le financement convenable à la réalisation du projet est – il disponible sinon y’a-t-il un système fiable pour trouver ce financement ?

Il convient d’abord de voir comment devrait se structurer ce financement. Il n’est pas inutile ici de préciser que l’Agence Immobilière Communale d’Aplahoué (AICA) est une structure d’initiative et de gestion privées mais fournissant des services mixtes sous le contrôle d’autorités publiques en ce qui concerne l’exécution du présent projet qui a l’obligation de collaborer avec des services publiques pour la bonne conduite et l’aboutissement certain des dossiers. Nous pensons qu’il ne serait pas inutile ici d’avoir une idée du budget global afin de suggérer un mode de financement qui nous paraît pertinent. Après cela, il sera indispensable de voir si le projet est économiquement rentable.

#### Tableau N°8

##### **a - Budget de démarrage de l’Agence Immobilière dans la Commune d’Aplahoué (logique d’auto financement)**

N ° d’ordre	Intitulé	Quantité	Prix unitaire	Montant
01	Frais de formalités administratives pour la création de l’AICA	FF		120 000
02	Etude Conception Rédaction Saisie	FF		1 000 000
03	Sensibilisation et	FF		500 000

	vulgarisation			
04	Location d'espace et entretien du site sur le net	01	100 000	100 000
05	Charge locative + caution de 3 mois	8	10 000 x 15	1 200 000
06	Equipement des bureaux d'arrondissement en mobilier	07	50 000	350 000
07	Equipement du bureau communal de l'agence en mobilier	05	50 000	250 000
08	Equipement des bureaux d'arrondissement et communal en matériel bureautique	FF		200 000
09	Achat de 11 motos	11	500 000	5 500 000
10	Pack informatique	10	300 000	3 000 000
11	Compact disc	5 000	150	650 000
12	Disque dur externe 800 Go	01	150 000	150 000

13	Scanner	10	40 000	400 000
14	Caméra-photo numérique	10	50 000	500 000
15	GPS	08	500 000	4 000 000
16	Double décamètre	10	2 000	20 000
17	Recrutement et formation des agents	FF		1 000 000
18	Maintenance des appareils informatiques	FF		300 000
19	Charge salariale annuelle de l'agent d'entretien et du gardien	02	45 000 x 12	1 080 000
20	Charge salariale annuelle Secrétaires d'arrondissement et cartographes	14	70 000x12	11 760 000
21	Charge salariale annuelle Secrétaire communal	1	90 000x12	1 080 000

22	Charge salariale annuelle Comptable et conseillers juridiques	3	100 000x12	3 600 000
23	Charge salariale annuelle Directeur	1	110 000x12	1 320 000
Total				38 080 000

Les frais de formalités administratives pour la création de l'agence permettent l'immatriculation (registre de commerce, IFU ...).

Les frais d'étude, de conception, de rédaction et de saisie couvrent les frais de recherches, le déplacement, l'entretien et la rémunération de l'équipe ainsi que l'acquisition de l'équipement que nécessite les recherches, la rédaction du document de projet, son tirage et sa reliure.

Les frais de sensibilisation et de vulgarisation pour l'appropriation du projet par les communautés concernées couvrent les frais de multiplication de copies des documents, les frais de déplacement, d'entretien et la rémunération des personnes impliquées dans l'activité.

Les frais de location d'espace et d'entretien du site Web sont destinés à l'abonnement pour obtention d'espace et aux paiements du technicien informaticien pour l'aménagement et l'ameublement du site.

Les frais d'aménagement et d'équipement des bureaux de l'agence prennent en compte la construction ou la location des locaux devant abriter lesdits bureaux ainsi que leur équipement en matériels et mobiliers de bureaux, en outils informatiques, en appareils photographiques et de reportage, en appareils de mesures géométriques et d'orientation géographique, en matériel roulant.

Les frais de recrutement et de formation des agents sont prévus pour l'organisation du test de recrutement et de la formation des agents afin découvrir la rémunération de ceux qui préparent et corrigent les épreuves et les autres dépenses que nécessitent l'organisation du test, la rémunération des formateurs et les autres dépenses exigées par la formation (salle de cours, entretien et déplacement des participants, matériel didactique, hébergement des formateurs et des apprenants).

Les charges locatives couvrent les frais de loyers, d'électricité et d'eau.

Une fois ces détails explicatifs parcourus, nous pouvons maintenant passer à l'étude des modes de financement. Plusieurs options s'ouvrent :

1- Le financement extérieur. Ce genre de financement est assuré par des Institutions étrangères ou internationales. L'Agence montera les dossiers et avec l'appui de la commune les soumettra à l'appréciation des partenaires au développement des Communes tels que la GIZ, le PNUD, le PDM, l'AIMF, l'AIF, MCA, ..... Au cas où ces institutions ne seraient pas favorables au financement de ce projet ou le financeraient partiellement nous serions bien obligés de nous tourner vers le financement intérieur.

2- Le financement intérieur. Les dossiers sont montés à l'adresse de la Commune elle-même qui se charge de trouver les moyens financiers pour son exécution.

3- Si une partie du financement est déjà bouclée par le promoteur, alors la Commune trouvera tout ou partie du reste, c'est le financement conjoint.

Le financement conjoint peut être fait par les Institutions internationales et la Commune comme il peut être assuré par les Institutions et le promoteur ou les trois parties.

La forme la plus évidente du financement conjoint est le recours au crédit. Il est même la forme que nous privilégions dans le cadre de ce projet. Il existe des institutions financières dans l'espace national qui offrent des possibilités de crédit à des taux d'intérêt allant de 10 à 13 %

En cas d'échec de tout ce cheminement, la seule issue certaine demeurera l'auto financement.

4- L'auto financement présente deux faces :

- La première est que le promoteur dispose personnellement de tout le fonds nécessaire et s'engage au financement total.

- La deuxième possibilité est l'auto financement progressif. Dans ce cas le promoteur trouve les moyens de financer l'aménagement, l'équipement et le fonctionnement d'un ou de quelques bureaux de l'Agence et à partir des fonds que ceux-ci vont générer le financement des autres bureaux se fera progressivement. Le cas échéant, le projet prend l'allure d'un programme et son exécution s'étendra sur une plus longue durée.

Dans cette option, il importe de préciser que certains frais sont non fragmentables, il s'agit des frais d'étude, de conception, de rédaction et de saisie ainsi que les frais d'achat d'espace et d'aménagement de site sur le net. Les autres frais par contre peuvent supporter la fragmentation car on peut aménager et équiper un bureau de l'agence puis le faire fonctionner sans attendre les autres bureaux et il en va de même pour la sensibilisation, le recrutement et la formation des agents. Une question

reste cependant posée : comment, dans le cadre de l'auto financement, le fonctionnement des premiers bureaux de l'agence fourniraient-ils les moyens d'aménager et d'équiper d'autres bureaux ?

Les demandeurs de services ou clients de l'Agence ( vendeur et acheteur) devront payer, chacun, pour les prestations 10% de la valeur de la transaction ce qui constituera sa source principale de revenu. On peut alors se demander si lesdits demandeurs de services seront disposés à payer ces 10% sans faire des difficultés. Le paiement des 10% n'est pas d'institution nouvelle car les intermédiaires connus de tous sous l'appellation de démarcheurs en percevaient autant sans fournir un service de valeur comparable à ce qui doit se faire désormais.

### **Tableau N°9**

#### **b - La rentabilité économique du projet**

##### **1 - Amortissement des investissements**

###### Frais de formalités administratives

Elément	Vo	Taux	Annuité	Cumul des amortissements	VNC
Année 1	120 000	20%	24 000	24 000	96 000
Année 2	120 000	20%	24 000	48 000	72 000
Année 3	120 000	20%	24 000	72 000	48 000
Année 4	120 000	20%	24 000	96 000	24 000
Année 5	120 000	20%	24 000	120 000	00

### Frais d'étude et de conception

Elément	Vo	Taux	Annuité	Cumul des amortissements	VNC
Année 1	1 000 000	20%	200 000	200 000	800 000
Année 2	1 000 000	20%	200 000	400 000	600 000
Année 3	1 000 000	20%	200 000	600 000	400 000
Année 4	1 000 000	20%	200 000	800 000	200 000
Année 5	1 000 000	20%	200 000	1 000 000	00

### Mobilier de bureau

Elément	Vo	Taux	Annuité	Cumul des amortissements	VNC
Année 1	600 000	20%	120 000	120 000	408 000
Année 2	600 000	20%	120 000	240 000	360 000
Année 3	600 000	20%	120 000	360 000	240 000
Année 4	600 000	20%	120 000	480 000	120 000
Année 5	600 000	20%	120 000	600 000	00

### Motos

Elément	Vo	Taux	Annuité	Cumul des amortissements	VNC
Année 1	5 500 000	20%	1 100 000	1 100 000	4 400 000
Année 2	5 500 000	20%	1 100 000	2 200 000	3 300 000
Année 3	5 500 000	20%	1 100 000	3 300 000	2 200 000
Année 4	5 500 000	20%	1 100 000	4 400 000	1 100 000
Année 5	5 500 000	20%	1 100 000	5 500 000	00

### Pack informatique

Elément	Vo	Taux	Annuité	Cumul des amortissements	VNC
Année 1	3 000 000	20%	600 000	600 000	2 400 000
Année 2	3 000 000	20%	600 000	1 200 000	1 800 000
Année 3	3 000 000	20%	600 000	1 800 000	1 200 000
Année 4	3 000 000	20%	600 000	2 400 000	600 000
Année 5	3 000 000	20%	600 000	3 000 000	00

### Disque dur externe

Élément	VO	Taux	Annuité	Cumul	VNC
Année 1	150 000	20%	30 000	30 000	120 000
Année 2	150 000	20%	30 000	60 000	90 000
Année 3	150 000	20%	30 000	90 000	60 000
Année 4	150 000	20%	30 000	120 000	30 000
Année 5	150 000	20%	30 000	150 000	00

### Scanner

Elément	VO	Taux	Annuité	Cumul	VNC
Année 1	400 000	20%	80 000	80 000	320 000
Année 2	400 000	20%	80 000	160 000	240 000
Année 3	400 000	20%	80 000	240 000	160 000
Année 4	400 000	20%	80 000	320 000	80 000
Année 5	400 000	20%	80 000	400 000	00

### Caméra-photo numérique

Elément	Vo	Taux	Annuité	Cumul des amortissements	VNC
Année 1	500 000	20%	100 000	100 000	400 000
Année 2	500 000	20%	100 000	200 000	300 000
Année 3	500 000	20%	100 000	300 000	200 000
Année 4	500 000	20%	100 000	400 000	100 000
Année 5	500 000	20%	100 000	500 000	00

### GPS

Elément	VO	Taux	Annuité	Cumul	VNC
Année 1	4 000 000	20%	800 000	800 000	3 200 000
Année 2	4 000 000	20%	800 000	1 600 000	2 400 000
Année 3	4 000 000	20%	800 000	2 400 000	1 600 000
Année 4	4 000 000	20%	800 000	3 200 000	800 000
Année 5	4 000 000	20%	800 000	4 000 000	00

## Double décimètre

Elément	VO	Taux	Annuité	Cumul	VNC
Année 1	20 000	20%	4 000	4 000	16 000
Année 2	20 000	20%	4 000	8 000	12 000
Année 3	20 000	20%	4 000	12 000	8 000
Année 4	20 000	20%	4 000	16 000	4 000
Année 5	20 000	20%	4 000	20 000	00

## 2 - Amortissement de l'emprunt

Elément	Valeur de début	Taux	Intérêt	Amortissement	Annuité
Année 1	30 000 000	12%	3 600 000	6 000 000	9 600 000
Année 2	24 000 000	12%	2 880 000	6 000 000	8 880 000
Année 3	18 000 000	12%	2 160 000	6 000 000	8 160 000
Année 4	12 000 000	12%	1 440 000	6 000 000	7 440 000
Année 5	6 000 000	12%	720 000	6 000 000	6 720 000

### 3 - Plan d'affaire (5 ans)

<b>Elément</b>	<b>Année1</b>	<b>Année2</b>	<b>Année3</b>	<b>Année4</b>	<b>Année5</b>
Recettes	36 000 000	36 000 000	36 000 000	36 000 000	36 000 000
Charges	(21 940 000)	(19 900 000)	(19 900 000)	(19 900 000)	(19 900 000)
Charges financières	(3 600 000 )	(2 880 000)	(2 160 000)	(1 440 000)	(720 000)
Amortissement	(9 058 000 )	(9 058 000)	(9 058 000)	(9 058 000)	(9 058 000)
Bénéfice imposable	1 402 000	4 162 000	4 882 000	5 602 000	6 322 000
Impôt (IBIC)	532 760	1 581 560	1 855 160	2 128 760	2 402 360
Bénéfice net	869 240	2 580 440	3 026 840	3 473 240	3 919 640
Cach flow					

Périodes Eléments	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Nombre moyen de parcelles traitées	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Prix moyen d'une parcelle vendue	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Montant à rétrocéder à l'Agence (10% x 2 du prix moyen des 1 000 parcelles)	36 000 000	36 000 000	36 000 000	36 000 000	36 000 000

## Paragraphe 4 - Faisabilité sociologique et sociale

### a - Adhésion des populations

La société dans ses grandes composantes est-elle disposée à accepter le projet ?

Il s'agit ici de s'interroger sur la position de la population et de ses dirigeants. La population est composée de ceux qui occupent, vendent, louent, donnent ou lèguent et de ceux qui achètent, reçoivent ou héritent des domaines fonciers. Ils sont ceux qui souffrent des affres de l'insécurité dans la transaction foncière. Le commun des citoyens est donc concerné par la question. Sur cent personnes interrogées toutes pensent qu'il est impérieux d'entreprendre des actions pour corriger la situation ; trois sur cent (3%) personnes pensent cependant qu'il n'y a rien à faire, la terre posera toujours des problèmes puisqu'elle s'en nourrit. Sept sur cent (7%) personnes pensent que la démarche que nous proposons pour sécuriser la transaction fait exclusion du fait coutumier et des usages et qu'il fallait nécessairement faire vivre les pratiques des ancêtres sinon la dérive est inévitable et quatre vingt dix sur cent (90%) personnes adhèrent entièrement à la réforme. Il est donc clair qu'au niveau des

citoyens ordinaires, c'est au niveau de ceux qui vivent la difficulté de l'insécurité dans la transaction que la courbe de faisabilité du projet est positive mais il faudra faire tout de même attention aux réserves ou inquiétudes qui subsistent encore.

L'autre composante de la société intéressée par la question est celle des autorités administratives qui sont au carrefour des doléances lorsque surviennent les désaccords liés aux transactions foncières. Sur vingt cinq interrogés toutes catégories confondues, ces acteurs de la transaction foncière sont tous formels sur l'impérieuse nécessité de trouver les moyens fiables pour la sécurisation des transactions foncières. L'un d'eux nous a cependant confié que si cela s'avérait, il perdrait les émoluments intéressants que la situation antérieure lui procurait. Nous avons compris ce qu'il fallait comprendre.

Une troisième composante de la société, qui souffre de l'insécurité recrudescence dans la transaction foncière, est le groupe des arbitres des différents désaccords que cette situation fait naître. Il s'agit des juges de conciliation, des juges d'instance et des auxiliaires de justice toutes catégories confondues. Cette composante pense à 100% qu'il serait très appréciable de sécuriser la transaction foncière afin d'alléger leurs tâches et que cette sécurisation offre aux citoyens plus de tranquillité.

Sommes toutes, la sécurisation de la transaction foncière ne rencontrerait pas de graves problèmes sociologiques pour sa réalisation.

## **b - Impacts**

Le projet comporte des impacts aussi bien négatifs que positifs. Il ne sera intéressant que si les impacts positifs sont plus importants que ceux négatifs.

### **1 - Impacts négatifs**

- **Mise en chômage des démarcheurs**

L'AICA est une institution avec des références qui rassurent les clients mieux que le démarcheur qui est un individu dont la réputation a priori fait penser à la fourberie. Par ailleurs cette nouvelle agence dans ses fonctions prend en compte tout les

rôlesque jouaient les démarcheurs. La mise en place de l'AICA ne laisserait aucune marge d'action aux démarcheurs qui du coup se retrouveraient sans emploi. Certains d'entre eux qui ont une qualification intéressante pour l'agence pourraient être récupérés comme agents.

- **Accroissement du nombre de désaccords au démarrage**

Le projet vise à déceler tous les germes d'insécurité qui pourraient miner les transactions foncières et les détruire avant qu'elles ne développent leur capacité de nuisance. L'utilisation des outils de l'agence réveille précocement toutes les sources d'insécurité ce qui permet de les dissiper une fois pour toutes avant la première transaction que prend en compte l'agence. Toutes les transactions postérieures sur les mêmes domaines se feront à l'abri de ces risques. Ce qui permettra d'aller plus vite et de façon plus sûre.

- **Lenteur des procédures pour la première transaction sur chaque domaine foncier**

La démarche de l'agence pour la recherche et la destruction d'éventuelles germes d'insécurité rend la première transaction lente par les procédures minutieuses qu'elle requiert.

## **2 - Impacts positifs**

- **Création de nouveaux emplois**

La mise en œuvre totale du projet requiert le recrutement de 14 personnes au moins. A la différence des « démarcheurs », ces employés ont la sécurité sociale et une situation professionnelle plus stable.

- **Meilleure sécurisation des transactions foncières**

Avec les outils proposés par le projet, les germes de l'insécurité sont recherchés et détruits avant la première transaction. Les acquéreurs sont plus rassurés après les contrats.

- **Célérité dans les procédures des transactions après le premier contrat sur chaque domaine foncier**

Après le premier contrat sur un domaine, la transaction est documentée et pour tous les contrats postérieurs sur le même domaine la recherche des antécédents n'est plus à recommencer et du coup la procédure est plus rapide.

Au regard de tout ce qui précède dans le cadre de l'étude de faisabilité technique, organisationnelle, économique et sociale, le projet est porteur d'espoir de réussite. Il y a par conséquent peu de risque quant à sa mise en œuvre.

## ***RECOMMNADATIONS***

En marge de la présente étude, à la remarque qu'il ne nous a pas été possible d'aborder toutes les dimensions de la sécurité foncière, il nous paraît opportun de faire deux recommandations essentielles.

- ✓ Il faut que la mise en place des PFR se poursuive et se généralise à tout le territoire national pour permettre à nos paysans d'avoir la maîtrise de leur patrimoine foncier et d'en tirer tout le bénéfice que cela pourrait procurer.
- ✓ Il faut que la transformation des permis d'habiter et autre documents en titres fonciers se poursuive et se généralise à tout le territoire national.

## CONCLUSION

L'insécurité foncière est un mal qui s'installe et se développe dans toutes nos contrées au fur et à mesure que la terre prend de la valeur. Elle est plus forte dans certains milieux que dans d'autres mais sa progression, si rien ne l'arrête, fera qu'elle ne laissera aucune région indemne. Elle ronge le développement économique parce qu'elle met hors d'usage les terres qu'elle touche, la paix sociale parce qu'elle déchire les groupes sociaux au sein desquels elle s'installe ; elle réduit les investissements parce qu'elle éloigne les crédits ; elle tue la bonne moralité parce qu'elle nourrit l'action des escrocs de plus en plus nombreux et très ingénieux dans la découvertes de nouvelles formes d'astuces. Elle est ruineuse parce qu'elle entraîne les protagonistes dans des dépenses souvent sans limites et sans espoir.

Elle est traquée depuis les origines mais à chaque effort trouve une fenêtre pour échapper à la trappe et grossit davantage. Elle est restée victorieuse sur toutes les initiatives pour l'éradiquer. Il convient aujourd'hui de lui fermer toutes les portes d'entrée à chaque étape des actions touchant à la gestion du foncier et c'est le système que propose la présente étude. Ce combat requiert la mobilisation de tous pour une victoire certaine sur la fatalité que L'insécurité foncière tente d'instaurer.

## Table des matières

1 <sup>ère</sup> Partie – ANALYSE DE SITUATION ET TENTATIVES ACTUELLES DE SOLUTION A L'INSECURITE FONCIERE DANS LA COMMUNE D'APLAHOUE .....	3
Chapitre I - ANALYSE DE SITUATION .....	3
Section I - CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIE .....	3
Paragraphe 1 - Cadre théorique .....	3
a - Problématique .....	3
b - Hypothèses de recherche.....	6
c - Clarification du concept .....	7
d - Objectif de l'étude.....	7
e - Revue de littérature .....	8
f - Cadre normatif.....	17
Paragraphe 2 - Méthodologie de la recherche .....	21
a - Documentation .....	21
b - Enquêtes de terrain.....	22
c - Difficultés.....	26
d - Limites de l'étude .....	27
e - Traitement des données et analyse des résultats .....	28
Section II - ETAT DES LIEUX .....	34
Paragraphe 1 - Historique.....	34
Paragraphe 2 - Situation actuelle.....	35
Section III - CATEGORIES DE PROBLEMES .....	37
Paragraphe 1 - Problèmes liés aux us et coutumes ancestraux .....	37
Paragraphe 2 - Problèmes de mémoire ou de mauvais témoignages .....	38
Paragraphe 3 - Problèmes d'identification des propriétaires des domaines.....	39
Paragraphe 4 - Problèmes de support et de formulation des contrats .....	39
Paragraphe 5 - Problèmes d'émission des propriétés foncières.....	40
Paragraphe 6 - Problèmes de délimitation des propriétés foncières.....	40
Paragraphe 7 - Problèmes d'assistance technique ou d'intermédiation .....	40
Paragraphe 8 - Problèmes d'Information de la population .....	41
Paragraphe 9 - Problèmes de mauvaise foi exprimée à travers le dol, le stellionat et plusieurs autres comportements répréhensibles .....	41
Section IV - GRANDES SOURCES DE PROBLEMES.....	42
Paragraphe 1 - Phases préparatoires des contrats .....	42
a - Expression des volontés .....	42
b - Démarche vers l'accord des volontés .....	43
c - Phase de l'accord des volontés.....	43
Paragraphe 2 - Phase de rédaction du contrat ou autre actes de transfert de propriété .....	44
Paragraphe 3 - Phase post contractuelle ou post transfert de propriété.....	44
Chapitre II – TENTATIVES ACTUELLES DE SOLUTION A L'INSECURITE FONCIERE .....	45
Section I EFFORTS ACTUELS VERS UNE SECURISATION DES TRANSACTIONS ...	45
Paragraphe 1 - Action des « démarcheurs » et assimilés .....	45
Paragraphe 2 - Agents d'affaires .....	46

Paragraphe 3 - Agences immobilières.....	46
Paragraphe 4 - Comités de lotissement .....	46
Paragraphe 5 - Système administratif local.....	47
Paragraphe 6 - Cabinets d'experts géomètres .....	47
Paragraphe 7 - Institut Géographique National (IGN) .....	48
Paragraphe 8 - Action des tribunaux .....	48
Paragraphe 9 - Etudes des notaires.....	48
Paragraphe 10 - Direction du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre (DDET) .....	49
Paragraphe 11 - Transformation du Permis d'Habiter en Titre Foncier .....	49
Paragraphe 12 - Mise en place massive des PFR .....	50
Paragraphe 13 - Amélioration des dispositions légales et réglementaires .....	50
Paragraphe 14 - Existence d'une politique foncière au Bénin .....	50
Paragraphe 15 - Possibilité de numériser les données foncières au Bénin.....	51
<b>Section II - GRANDES LIMITES DES STRUCTURES ET DISPOSITIFS INTERVENANT</b>	
<b>DANS LES TRANSACTIONS DES DOMAINES FONCIERS .....</b>	<b>51</b>
Paragraphe 1 - Limites de l'action des démarcheurs et assimilés .....	51
Paragraphe 2 - Agents d'affaires .....	52
Paragraphe 3 - Limites des agences immobilières .....	52
Paragraphe 4 - Comités de lotissement .....	53
Paragraphe 5 - Système administratif local.....	53
Paragraphe 6 - Cabinets d'experts géomètres .....	54
Paragraphe 7 - Institut Géographique National (IGN) .....	54
Paragraphe 8 - Limites de l'action des tribunaux.....	54
Paragraphe 9 - Limites des études de notaire.....	54
Paragraphe 10 - Direction du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre (DDET) .....	55
Paragraphe 11 - Transformation du Permis d'Habiter en Titre Foncier .....	55
Paragraphe 12 - Mise en place massive des PFR .....	56
Paragraphe 13 - Amélioration des dispositions légales.....	56
Paragraphe 14 - Existence d'une politique foncière au Bénin .....	56
Paragraphe 15 - Possibilité de numériser les données foncières au Bénin.....	57
<b>2<sup>ème</sup> Partie - JUSTIFICATION ET PROPOSITION DE SOLUTION .....</b>	<b>58</b>
<b>Chapitre I - JUSTIFICATION .....</b>	<b>58</b>
<b>Section I - FORMATION ET ORGANISATION DES DEMARCHEURS.....</b>	<b>58</b>
<b>Section II - MULTIPLICATION ET FORMATION DES EMPLOYES DES AGENCES</b>	
<b>IMMOBILIERES .....</b>	<b>59</b>
<b>Section III - PRISE EN MAIN TOTALE DE LA TRANSACTION FONCIERE PAR LE</b>	
<b>SYSTEME ADMINISTRATIF LOCAL .....</b>	<b>60</b>
<b>Section IV - RECRUTEMENT ET DEPLOIEMENT DES NOTAIRES.....</b>	<b>61</b>
<b>Chapitre II - MONTAGE D'UN SYSTEME DE SECURISATION DE LA TRANSACTION</b>	
<b>FONCIERE : .....</b>	<b>63</b>
<b>CREATION DE L'AGENCE IMMOBILIERE COMMUNALE D'APLAHOUE (AICA) ..</b>	<b>63</b>
<b>Section I - PRESENTATION DES OBJECTIFS ET DES RESULTATS .....</b>	<b>63</b>
Paragraphe 1 - Présentation des objectifs.....	63

Paragraphe 2 - Présentation des résultats attendus.....	64
Section II - PRESENTATION SOMMAIRE DE L'AGENCE .....	64
Section III - OUTILS DE L'AGENCE IMMOBILIERE COMMUNALE D'APLAHOUE (AICA) POUR LA REALISATION DU « CONTRAT ILLUSTRÉ » .....	65
Paragraphe 1 - Nouvelles technologies de l'information et de la communication.....	65
Paragraphe 2 - Publicité .....	66
Paragraphe 3 - Archivage .....	66
Paragraphe 4 - Communication.....	67
Paragraphe 5 – Exemple de tableau de propositions à la vente de propriétés immobilières de la commune d'Aplahoué .....	67
Paragraphe 6 - Exemple de tableau de propositions à l'achat de propriétés immobilières de la commune d'Aplahoué .....	68
Paragraphe 7 - Fiche de transfert de titre de propriété/possession.....	69
Paragraphe 8 - Lettre d'information.....	74
Paragraphe 9 - Rapports d'étape .....	77
Paragraphe 10 - Déclaration sur l'honneur du vendeur.....	79
Paragraphe 11 - Déclaration sur l'honneur du témoin .....	81
Paragraphe 12 - Attestation De Non Litige.....	83
Paragraphe 13 - Levé topographique .....	84
Paragraphe 14 - Certificat administratif.....	85
Paragraphe 15 - Mutation de Nom .....	86
a - La Demande de Mutation de Nom .....	86
b - Arrête de mutation de nom .....	87
Paragraphe 16 - Permis d'Habiter .....	88
Paragraphe 17 - Titre Foncier.....	88
Paragraphe 18 - Certificat Foncier Rural .....	89
Paragraphe 19 - Permis de construire.....	89
Paragraphe 20 - Convention de Vente.....	89
Section IV- ETUDE DE FAISABILITE.....	96
Paragraphe 1 - faisabilité technique .....	96
a - L'Agence Immobilière Communale d'Aplahoué (AICA) .....	96
b - Système administratif local.....	99
c - Autres institutions du système de sécurisation de la transaction foncière .....	99
Paragraphe 2 - Faisabilité organisationnelle .....	101
Au niveau des autres institutions.....	106
Paragraphe 3 - Faisabilité économique .....	108
a - Budget de démarrage de l'Agence Immobilière dans la Commune d'Aplahoué (logique d'auto financement) .....	108
b - La rentabilité économique du projet .....	114
Paragraphe 4 - Faisabilité sociologique et sociale .....	122
a - Adhésion des populations .....	122
b - Impacts.....	123
CONCLUSION .....	127

## **BIBLIOGRAPHIE**

### 1 – Le livre blanc de politique foncière et domaniale

Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Erosion Côtière (Juin 2011)

### 2 – L'accès des femmes à la terre au Bénin

Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Erosion Côtière (Juin 2011)

### 3 – Guide juridique des ressources naturelles à l'usage des collectivités décentralisées

HELVETAS et SNV (Avril 2012)

## **SITOGRAPHIE**

[www.notaire-adamon.com](http://www.notaire-adamon.com)

[www.Comby-foncier.com](http://www.Comby-foncier.com)

[www.ganiouadechy.com](http://www.ganiouadechy.com)

[www.Fr.allafrica.com](http://www.Fr.allafrica.com)

[www.fgf-geo.org](http://www.fgf-geo.org)

[www.geotunis.org](http://www.geotunis.org)

# ANNEXE

## ANNEXE1

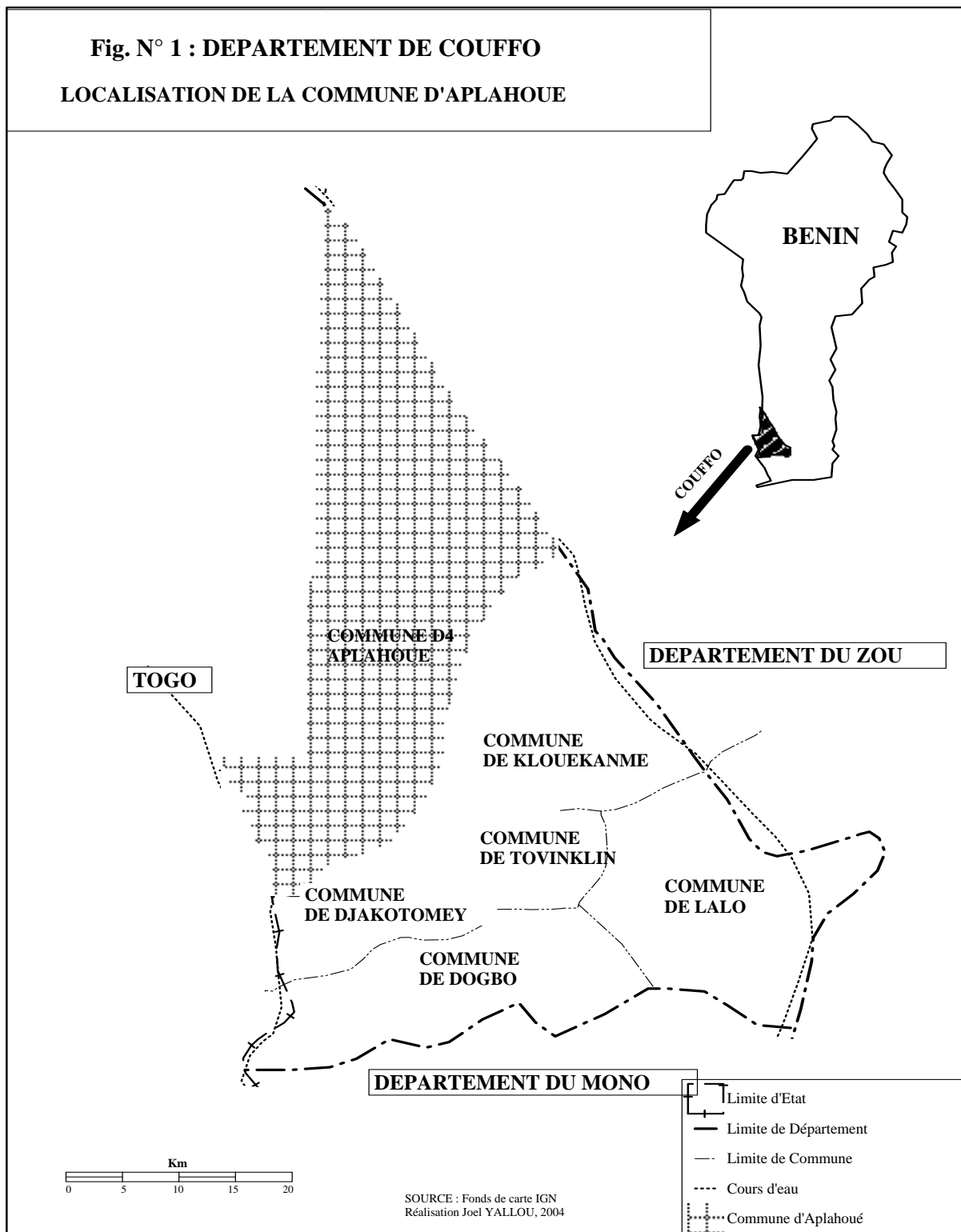
### Répartition des villages et quartiers de ville par arrondissement

N°	Arrondissements	Villages ou quartiers de ville
1	Aplahoué	Aplahoué – Aflantan – Avégodo – Azondogahoué – Dhossouhoué – Dannouhoué – Djikpamè – Bossouhoué – Gbézé – Kaïtèmè – Kpodji – Lokogba – Tchiglihoué – Zohoudji
2	Atomè	Agnanmè – Agodogoui – Atomè – Gougouta – Hévi – Hontonou – Voly-Latadji
3	Azové	Avégodoui – Avétuimè – Azovè – Dékanmè – Djimadohoué – Ekinhoué – Gbofoly – Ouchihoué – Yèhouémè
4	Dékpo	Adamè – Adandéhoué – Attohoué – Bozinkpé – Dékandji – Dékpo – Gnonfihoué – Hontomè – Koyohoué – Lagbavé – Séhonouhoué – Tchatéhoué
5	Godohou	Djowé – Hontoui – Sinlita – Takpatchiomè – Wapké – Zamè
6	Kissamey	Dogohoué – Edéhoué – Gbaconou – Havou – Hédjanawa – Houétan – Houngbamè – Koumakohoué – Lokossouhoué – Tannou – Touvou – Hélétoumey
7	Lonkly	Aboloumè – Agbanatè – Badjamè – Eglimè – Hoky – Lonkly

**Source :** Mairie d'Aplahoué (Plan de Développement Communal 2011-2015)

ANNEXE 2

**Fig. N° 1 : DEPARTEMENT DE COUFFO**  
**LOCALISATION DE LA COMMUNE D'APLAHOUE**



Source : INSAE 2010

ANNEXE 3

**Questionnaire d'étude sur la sécurité des transactions foncières dans la commune d'Aplahoué**

L'insécurité foncière est un problème qui mine le développement de la commune d'Aplahoué, problème auquel il faut trouver solution pour permettre aux citoyens de la localité de vivre dans la quiétude. La présente étude vise à participer à cette lutte en recherchant les moyens d'amélioration des conditions de transaction foncière. Vous voudrez bien contribuer à la recherche en répondant aux questions ci-dessous.

**1 - Possession et mode d'acquisition de terre dans la commune d'Aplahoué**

N°	Questions	Zone rurale				Zone urbaine			
		individuelle		Familiale		individuelle		familiale	
		oui	non	oui	Non	oui	non	oui	non
01	<b>Possédez-vous au moins une propriété foncière dans la commune?</b>								
02	<b>Quel a été le mode d'acquisition ?</b>								
	Héritage								
	Achat								
	Donation								
	Autres								
03	<b>La propriété est-elle nantie d'un titre ?</b>								
	Acte notarié								
	Acte sous seing privé								
	Acte sous seing privé								

	avec affirmation								
	Autres								

## 2 – Fréquence des désaccords fonciers dans la commune d'Aplahoué

N°	Questions	zone rurale				zone urbaine			
		Familiale		Individuelle		Familiale		Individuelle	
		oui	Non	Oui	Non	oui	non	oui	non
01	Votre propriété a-elle jamais fait l'objet d'un désaccord ?								
02	Quelles ont été les raisons des désaccords ?								
	Absence de titre								
	Mauvaise identification de la propriété								
	Mauvaise délimitation								
	Mauvaise foi								
	Mauvaise identification des possesseurs								
	Contrat mal formule								
	Us et coutumes								
	Lotissement /recasement								
	Autres								

### 3 – Différents prestataires intervenant dans la transaction foncière dans la commune d'Aplahoué

N°	Questions	zone rurale				zone urbaine			
		Familiale		Individuelle		Familiale		Individuelle	
		oui	Non	Oui	Non	oui	non	oui	Non
<b>1</b>	<b>Quels sont les différents prestataires qui interviennent dans la transaction foncière ?</b>								
	Démarcheurs et assimilés								
	Agences immobilières								
	Cabinets d'experts géomètres								
	Système administratif local								
	Etudes du notaire								
	La Direction du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre (DDET)								
	autres								
<b>2</b>	<b>Faites-vous une entière confiance à ces structures ?</b>								
	Démarcheurs et assimilés								
	Agences immobilières								

	Cabinets d'experts géomètres								
	Système administratif local								
	Etudes du notaire								
	La Direction du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre (DDET)								
	autres								
<b>3</b>	<b>Leur intervention permet-elle de sécuriser les transactions foncières de façon irréversible ?</b>								
	Démarcheurs et assimilés								
	Agences immobilières								
	Cabinets d'experts géomètres								
	Système administratif local								
	Etudes du notaire								
	La Direction du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre (DDET)								
	autres								

<b>4</b>	<b>L'amélioration de leurs prestations peut-elle garantir la sécurisation sans faille des transactions foncières ?</b>								
	Démarcheurs et assimilés								
	Agences immobilières								
	Cabinets d'experts géomètres								
	Système administratif local								
	Etudes du notaire								
	La Direction du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre (DDET)								
	autres								

#### 4 – Arbitrage des désaccords

	Questions	zone rurale				zone urbaine			
		Familiale		Individuelle		Familiale		Individuelle	
		oui	Non	Oui	Non	oui	non	oui	Non
<b>1</b>	<b>Où a été arbitré votre désaccord ?</b>								
	Système administratif local								
	Tribunal de conciliation								
	Tribunal d'instance								

	Autres								
<b>2</b>	<b>La décision rendue vous parait-elle juste ?</b>								
	Système administratif local								
	Tribunal de conciliation								
	Tribunal d'instance								
	Autres								
<b>3</b>	<b>Leur action dissuade-t-elle contre l'insécurité foncière ?</b>								
	Système administratif local								
	Tribunal de conciliation								
	Tribunal d'instance								
	Autres								
<b>4</b>	<b>Ces différents systèmes d'arbitrage vous inspirent-ils confiance ?</b>								
	Système administratif local								
	Tribunal de conciliation								
	Tribunal d'instance								
	Autres								

**5 – Nécessité d'instituer un système restaurant la confiance entre les différents acteurs des transactions foncières**

N°	Questions	Zone rurale		Zone urbaine	
		individuell	Familiale	individuell	familiale

		e				e			
		oui	non	oui	Non	oui	non	oui	non
01	<b>L'insécurité dans les transactions foncières est-elle générée par une crise de confiance entre les acteurs ?</b>								
02	<b>L'institution d'un système qui garantit la bonne foi et la confiance entre les acteurs peut-elle réduire de façon sensible l'insécurité dans les transactions foncières ?</b>								

ANNEXE 4          Autres exemples de lettre d'information

AGENCE IMMOBILIERE

Aplahoué, le ....

.....

.....

N° .....

LETTRE D'INFORMATION POUR AVIS

A monsieur le Maire de la Commune de.....

(Attention le Chef Service Affaires Domaniales)

**Objet** : Information a/s cession immeuble

N° ..... appartenant à monsieur .....

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur de vous informer que monsieur X, présumé propriétaire de l'immeuble ..., se propose de céder ledit immeuble. Nous vous savons déjà gré de tout ce que vous ferez pour nous signifier votre avis à propos d'une telle opération.

Veillez accepter monsieur le Maire, l'expression de notre profonde considération.

Le Directeur

**PJ** :

1 fiche de renseignement

REPUBLIQUE DU BENIN

date et lieu

DEPARTEMENT DU \_\_COUFFO\_\_

COMMUNE DE \_\_APLAHOUE\_\_.

N° .....

**Objet :** a/s cession d'immeuble n° .....

par monsieur XOSSOU Aventurier

**Réf .** .....

Monsieur le Directeur

En réponse à votre lettre, nous avons le plaisir de vous informer que l'Administration Communale de APLAHOUE, après les enquêtes d'usage et suite aux informations actuellement disponibles, n'émet aucune réserve contre l'opération de cession de l'immeuble n° ..... dont monsieur XOSSOU Aventurier est présumé propriétaire.

Nous vous invitons par conséquent à respecter les normes en vigueur dans la conduite de cette opération de cession.

Sincères salutations

LE MAIRE

AGENCE IMMOBILIERE

APLAHOUE, le .....

.....

.....

LETTRE D'INFORMATION POUR AVIS

N° .....

A monsieur le Maire de la Commune de.....

(Attention le Président du Tribunal de Conciliation)

**Objet** : Information a/s cession immeuble

N° ..... appartenant à monsieur .....

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur de vous informer que monsieur X, présumé propriétaire de l'immeuble ..., se propose de céder ledit immeuble. Nous vous savons déjà gré de tout ce que vous ferez pour nous signifier votre avis à propos d'une telle opération.

Veillez agréer monsieur le Maire, l'expression de notre profonde considération.

Le Directeur

PJ :1 fiche de renseignement

ANNEXE 5          Autre exemple de rapport d'étape

RAPPORT D'ETAPE n°.....

A/s clarification situation contrat de location T/W demandée par Y

Réf rapport d'étape n°.....

localisation du site :.....

Sur demande verbale de monsieur YANAVO Pierre en date du 12 décembre 2004, les parties au futur contrat de vente et leurs témoins se sont réunis ce jour 15 décembre de l'an 2004, dans les bureaux de l'Agence sis à APLAHOUE pour clarifier la situation du contrat de location cité lors de la visite de terrain dernière. Les résultats de cette concertation se présentent de la façon suivante :

Monsieur WANOU Massa et madame TAGNON Assouka ont tous deux confirmé l'existence d'un contrat de location entre eux à propos du terrain mis en vente.

Monsieur WANOU Massa reconnaît avoir agi pour le compte de monsieur XOSSOU Aventurier qui est en vérité son frère. Ce dernier l'avait mandaté par lettre pour signer le contrat pour son compte alors qu'il avait, avant son départ en voyage sur le GABON emprunté à madame la somme de cent vingt mille (120.000) francs moyennant le paiement d'un intérêt mensuel de dix mille (10.000) francs. Cette somme a été considérée au cour de la signature du contrat comme la contre partie financière du louage et monsieur XOSSOU Aventurier n'aurait plus aucun intérêt à payer.

Monsieur WANOU Massa ayant exécuté le désir de son frère sans contre partie pour son service réclame, ce jour, un désintéressement pour reconnaître à son frère le droit de vendre son terrain sans créer de frustration. En dehors de la satisfaction de cette condition, il serait prêt à créer au futur acquéreur, un véritable enfer dans la jouissance de ses droits futurs. Le montant de ce désintéressement serait de 10% du montant de la transaction soit douze mille (12000) francs.

Pour couper court au débat monsieur YANAVO Pierre proposa avec le consentement de monsieur XOSSOU Aventurier, de payer les douze mille (12000) francs à sieur WANOU Massa. La somme serait déductible du montant du prix d'achat à payer par sieur YANAVO Pierre à sieur XOSSOU Aventurier. Toutes les parties tombèrent d'accord sur cette proposition qui fut exécutée aussitôt.

Monsieur XOSSOU Aventurier signa une décharge à sieur YANAVO Pierre comme gage de sa bonne foi et la convention pourra désormais être préparée et signée sans crainte

Etaient présents à cette rencontre :

- Messieurs X et Y ainsi que leurs témoins
- Monsieur W et Madame T ainsi que leurs témoins
- Le rapporteur de l'Agence

Lecture de ce rapport a été donnée à la fin de la séance à tous les participants qui l'ont approuvé à l'unanimité.

Fait à APLAHOUE, ce 15 décembre 2004, dans les locaux de l'Agence.

P.J.

1 copie de la décharge de XOSSOU A.  
rapporteur

Signature du

1 copie originale de la liste de présences

1 copie de la photo des participants

1 film de la séance

ANNEXE 6      Autres exemples de déclaration sur l'honneur

DECLARATION SUR L'HONNEUR DU 2<sup>e</sup> TEMOIN

Nous, soussigné WANOU Massa, revendeur demeurant à  
LOKOGBA, Déclarons sur l'honneur :

Que nous avons une parfaite connaissance du domaine objet du présent contrat  
(dossier n°.....)

Que ce domaine est bien la propriété de Monsieur XOSSOU  
Aventurier, notre frère utérin aîné, qui l'a acquis par héritage de son feu  
père XOSSOU N'Tékpo,

Qu'il n'est, à ce jour et à notre connaissance, grevé d'aucune charge ni présente  
ni à venir

Que notre signature posée sur ce document n'est soumise à aucune  
complaisance ni à la recherche d'une facilité ou avantage quelconque

Que nous témoignons en toute liberté de corps et d'esprit sans pression d'aucune  
nature

Nous certifions sincère la présente déclaration et nous soumettrons à la rigueur  
de la loi au cas où elle comporterait une indélicatesse avérée.

Fait à **APLAHOUE**, le **15 décembre 2004**

Signature

## DECLARATION SUR L'HONNEUR DU 3è TEMOIN

Nous, soussigné **\_\_\_TAGNON Assouka\_\_\_**, commerçante demeurant à TOTA Déclarons sur l'honneur :

Que nous avons une parfaite connaissance du domaine objet du présent contrat (dossier n°.....)

Que ce domaine est bien la propriété de Monsieur **\_\_\_XOSSOU Aventurier\_\_\_**, notre bailleur, qui l'a acquis par héritage de son feu père **\_\_\_XOSSOU N'Tékpo\_\_\_**,

Qu'il n'est, à ce jour et à notre connaissance, grevé d'aucune charge ni présente ni à venir

Que notre signature posée sur ce document n'est soumise à aucune complaisance ni à la recherche d'une facilité ou avantage quelconque

Que nous témoignons en toute liberté de corps et d'esprit sans pression d'aucune nature

Nous certifions sincère la présente déclaration et nous soumettrons à la rigueur de la loi au cas où elle comporterait une indécatesse avérée.

Fait à **APLAHOUE**, le **15 décembre 2004**

Signature