



REPUBLIQUE DU BENIN

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITÉ D'ABOMEY-CALAVI



ÉCOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET DE  
MAGISTRATURE

MEMOIRE DE FIN DE FORMATION

CYCLE II

POUR L'OBTENTION DU DIPLÔME  
D'ADMINISTRATEUR DES PROJETS

Option :

Management

Filière :

Management des Projets

*Année académique* : 2015-2016

Thème :

**ANALYSE CRITIQUE DE LA MISE EN ŒUVRE  
DU PROJET DE SECURISATION FONCIERE  
AU BENIN**

Réalisé et présenté par :

**Eunise Mahoutin Sort-R. AGO**

Sous la direction de :

Directeur de Stage :

**M. Raimou Bio BANGANA BAWA**  
Administrateur de Projet  
Secrétaire Permanent de la CNAO-TF

Directeur de mémoire :

**Dr. William COMLAN**  
Enseignant à l'ENAM

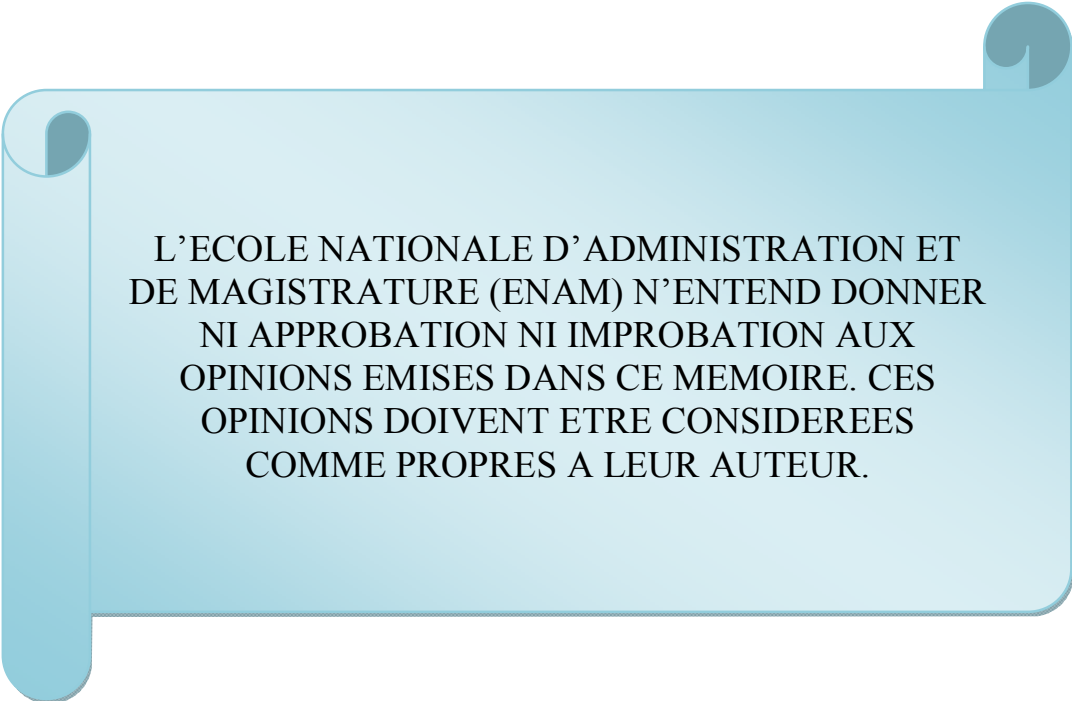
Juin 2016

**IDENTIFICATION DU JURY**

***PRESIDENT*: M. Ismaël BALOGOUN**

***VICE-PRESIDENT*: M. Mathias POFADJI**

***MEMBRE* : M. Saidou ADEBALOU**



L'ECOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET  
DE MAGISTRATURE (ENAM) N'ENTEND DONNER  
NI APPROBATION NI IMPROBATION AUX  
OPINIONS EMISES DANS CE MEMOIRE. CES  
OPINIONS DOIVENT ETRE CONSIDEREES  
COMME PROPRES A LEUR AUTEUR.

## DEDICACE

*Au Peuple béninois, puisse ce travail être ma modeste contribution pour l'édification d'un Bénin prospère.*

*A ma mère, aucun mot ne peut traduire l'expression de ma pensée, que Dieu te garde.*

*A mon père, tu as toujours été un modèle pour nous, merci de nous pousser vers les défis encore plus grands.*

*A mon époux, pour tous tes sacrifices, surtout pour ceux consentis dans la réalisation de ce travail. Sois assuré de mon attachement et de ma reconnaissance. Que Dieu te protège.*

*A mes enfants, Jean-Morel et Jean-Marvin pour toutes ces soirées passées sans votre mère.*

*A mes frères et sœurs, puissiez-vous grandir en sagesse et en intelligence et que ce travail soit pour vous un exemple à dépasser.*

*A mes oncles et tantes, mes cousins et cousines, ainsi que mes beaux-parents, que Dieu vous bénisse et vous accorde la grâce de la sagesse du roi Salomon.*

## REMERCIEMENTS

*A l'Éternel Dieu Tout Puissant, louanges et actions de grâce, que tes œuvres sont belles, que tes œuvres sont grandes. Seigneur! Tu nous combles de joie.*

*Au Secrétaire permanent de la CNAO-Tf, sincères remerciements à vous et à tout le personnel.*

*A Monsieur William COMLAN, notre Directeur de mémoire, merci Professeur pour avoir dirigé ce travail malgré vos multiples charges. Vos qualités de pédagogue et d'homme de science ainsi que votre grande générosité d'âme vous valent notre estime. Merci pour la simplicité, l'humilité et la gentillesse que vous nous avez manifestées. Au-delà de ce travail, Professeur, la considération que vous avez pour tout être humain a été d'une grande leçon pour nous. Veuillez accepter, cher Professeur, l'expression de notre profonde gratitude.*

*A tout le personnel de l'ENAM et au corps professoral, je réitère mes sincères remerciements.*

*A tous mes camarades de promotion spécialement à Judith DANSOU, Nawas MAMA et Marlyn KESSOU pour ces moments passés ensemble.*

*A Monsieur le Président du jury, c'est un honneur que vous nous faites en acceptant de présider le jury de notre travail. Hommages distingués.*

*Au Vice-président et au membre du jury, nous sommes très sensibles à l'honneur que vous nous faites en acceptant de siéger dans le jury de notre mémoire. Toutes vos contributions seront les bienvenues pour l'amélioration de ce travail.*

## LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES

**AIF** : Association d'Intérêts Fonciers

**CDI** : Commission Départementale d'Immatriculation

**CLEF** : Commission Locale d'Enquête Foncière

**CNAO-TF** : Commission Nationale d'Appui à l'Obtention des Titres Fonciers

**DDET** : Direction Départementale de l'enregistrement et du Timbre

**DGID** : Direction Générale des Impôts et du Domaine

**IGN** : Institut Géographique National

**JO** : Journal Officiel

**MCA** : Millenium Challenge Account

**PAF** : Projet Accès au Foncier(PAF)

**PH** : Permis d'Habiter

**PV** : Procès-verbal

**RD** : Recette des Domaines

**SCF** : Service de Conservation Foncière

**SET** : Service de l'Enregistrement et du Timbre

**SGDPE** : Service de Gestion du Domaine Privé de l'Etat

**TPI** : Tribunal de Première Instance

**TUCA** : Taxe Unique sur les Contrats d'Assurances

**SIF** : Système d'Information Foncier

## LISTE DES TABLEAUX ET GRAPHIQUES

Tableaux & Graphiques	Titres	Pages
<b>I</b>	Les partenaires techniques et financiers de la commission.	18
<b>II</b>	Regroupement des problèmes par centres d'intérêt.	32
<b>III</b>	Tableau de bord de l'étude.	41
<b>IV</b>	Répartition et taux de recouvrement des questionnaires.	53
<b>V</b>	Donnés collectées par rapport au problème d'absence de cadastre. <u>Graphique I</u> : Répartition (en %) des enquêtés en fonction des raisons des retards dans la réalisation des levés topographiques dans la Commune de Cotonou	57
<b>VI</b>	Donnés collectées par rapport au problème de mise à jour des registres fonciers urbains. <u>Graphique II</u> : Répartition (en %) des enquêtés selon les raisons du retard des dossiers enregistrés et immatriculés avec le SIF RFU dans la Commune de Cotonou	58
<b>VII</b>	Donnés collectées par rapport au problème d'absence de logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption et des enregistrements. <u>Graphique III</u> : Répartition des enquêtés (en %) en fonction des dossiers ayant connu du retard chez les notaires pour la compulsion.	59

## RESUME

Suite à la fin du 1<sup>er</sup> compact du Projet Accès Foncier Millénium Challenge Account Bénin (PAF/MCA), force a été de remarquer que plus de la moitié des objectifs n'ont pu être atteints. La Commission Nationale d'Obtention de Titre Foncier (CNAO-TF) est la structure chargée de la mise en œuvre de la stratégie de réduction du coût et du délai d'obtention des TF sur le plan national.

Pour déceler les obstacles qui ont empêché la réussite de la mission de cette commission, nous avons fait un état des lieux sur les activités de cette structure et nous avons dégagé des forces et faiblesses.

De l'analyse des faiblesses, il ressort trois problématiques. Celle, ayant pour problème général, la persistance des difficultés liées à l'obtention des titres fonciers a fait l'objet de notre étude dont le thème est intitulé : « analyse critique de la mise en œuvre du projet de sécurisation foncière ». L'objectif de cette étude est de relever les faiblesses du Système d'Information Foncier (SIF) au Bénin qui entravent la délivrance des Titres Fonciers (TF) à Cotonou. Cet objectif général s'accompagne de trois objectifs spécifiques relatifs aux problèmes que sont :

- Absence d'un système de cadastre ;
- Absence de mise à jour du Registre Foncier Urbain (RFU) ;
- Absence d'un logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption et de régularisation.

En relation avec ces problèmes spécifiques, trois causes possibles ont permis de formuler les hypothèses de recherche. L'approche empirique qui

fonde la méthodologie de l'étude intègre une enquête menée auprès de certains acteurs impliqués dans la délivrance des TF dans la Commune de Cotonou ainsi que des entretiens ciblés avec les chefs de section de la CNAO-TF. L'analyse des données collectées à l'aide de méthodes statistiques a permis de confirmer toutes les hypothèses. Dès lors, le diagnostic a été établi selon lequel :

- La lenteur dans la délivrance des TF s'explique par le manque de cadastre ;
- Les retards dans la délivrance des TF des dossiers enregistrés avec le système RFU s'explique par la mauvaise exploitation de cet outil SIF ;
- Les retards des compulsions chez les notaires s'expliquent par l'absence d'un logiciel de base pour l'enregistrement des actes et des régularisations.

Au regard de ce diagnostic, nous avons proposé des solutions et formulé des suggestions pour une meilleure connaissance de l'évolution globale de la situation et de l'optimisation des services de la CNAO-TF.

Au nombre de ces solutions, nous pouvons citer : la création d'un cadastre au Bénin ; une meilleure exploitation des RFU comme outil SIF et la création d'un logiciel de base pour l'enregistrement des actes et des régularisations. Comme suggestions, nous avons proposé que la problématique de la dualité du foncier soit résolue et que soit redynamisée l'organisation interne de la DDET.

## GLOSSAIRE DE L'ETUDE

- **Système d'information foncière** : Outil informatique de constitution et de gestion du cadastre. Il fonctionne en réseau et fait intervenir tous les acteurs de la gestion du foncier notamment la Direction Générale des Impôts du ministère de l'économie et des Finances et le Ministère de l'Agriculture en qualité de gestionnaire du Foncier.
- **Lotissement** : Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.
- **Cession des terres** : c'est le fait de céder, de transmettre un droit de propriété ou une parcelle à une autre personne. Pour un Etat c'est le fait d'abandonner un territoire à un autre Etat.
- **Titre foncier** : c'est un document qui garantit, sécurise et protège le droit du propriétaire. Le détenteur d'un titre foncier est reconnu comme l'unique et véritable propriétaire du terrain concerné. Le titre foncier a un caractère définitif, irrévocable et inattaquable.
- **Cadastre** : ensemble des documents établis à la suite de relevés topographiques et d'opérations administratives, et destinés à permettre la détermination des propriétés foncières d'un territoire, la constatation de la nature de leurs produits et l'évaluation de leur revenu.

## SOMMAIRE

### INTRODUCTION

### CHAPITRE PREMIER : CADRE CONTEXTUEL ET PROBLEMATIQUE DE L'ETUDE

#### SECTION I : Cadre institutionnel et problématique de l'étude

PARAGRAPHE1 : Présentation de la Direction Départementale de l'Enregistrement et du Timbre(DDET)

PARAGRAPHE 2 : Présentation de la Commission Nationale Obtention-TF (CNAO-TF)

#### SECTION II : Observations sur le lieu de stage et ciblage de la problématique

PARAGRAPHE1 : Procédures d'obtention du titre foncier

PARAGRAPHE2 : Etat des lieux sur les activités de la commission, inventaire des forces et faiblesses et ciblage de la problématique

### CHAPITRE SECOND: CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE ET APPROCHE METHODOLOGIQUE

#### SECTION I : Cadre théorique de l'étude et revue de littérature

PARAGRAPHE 1 : Cadre théorique et méthodologie de la recherche

PARAGRAPHE 2 : Revue de la littérature

#### SECTION II : Présentation, analyse des données collectées et proposition des solutions

PARAGRAPHE1 : Présentation et analyse des données collectées.

PARAGRAPHE 2 : Propositions de solutions pour l'amélioration des

faiblesses du PAF et leurs conditions de mise en œuvre

### CONCLUSION

## INTRODUCTION

Au lendemain de la Conférence Nationale des Forces Vives et suite à la relance économique issue du nouveau climat propice aux activités économiques, le Bénin s'est doté des bases d'un développement économique et social durable. C'est dans ce cadre que les pouvoirs publics ont identifié le secteur foncier comme un des vecteurs de développement socio-économique de notre pays. Cette situation est encouragée par le système juridique foncier béninois. Le droit foncier béninois est basé sur deux régimes juridiques :

- le régime coutumier ;
- le régime moderne caractérisé par le régime d'immatriculation (fondé sur la loi 65-25 du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière au Dahomey) et le régime du permis d'habiter (fondé sur la loi 60-20 du 13 juillet 1960 portant régime des permis d'habiter au Dahomey).

Dans les années 1990, le Bénin a connu une prise de conscience face aux enjeux de développement national équilibré. Le Gouvernement a depuis lors affiché sa volonté de rompre avec le passé par la mise en œuvre d'une véritable Politique de gestion foncière sur une vision globale et une approche participative et intégrée. Ainsi, le gouvernement du Bénin met en œuvre depuis le 06 octobre 2006, le programme du Bénin pour le Millenium Challenge Account (MCA), appuyé par le gouvernement des États-Unis et le peuple américain à travers le Millenium Challenge Corporation. L'une des composantes de ce programme est le "Projet Accès au Foncier".

L'objectif du Projet Accès au Foncier est d'assurer un accès sécurisé à la terre à travers une administration foncière efficace en vue de faciliter l'investissement et la création d'un marché immobilier utilisant la propriété foncière comme un actif monnayable. Pour mener à bien ce projet, il a été mis sur pied une Commission Nationale d'Appui à l'Obtention des Titres Fonciers (CNAO-TF) chargée de piloter les activités. Cette Commission créée par décret

2009-30 du 16 février 2009, doit contribuer à l'atteinte de cet objectif.

Sa mission consiste à assurer la transformation des actes de présomption de droit de propriété en Titres Fonciers (TF) en vue de la délivrance massive de trente mille (30.000) Titres Fonciers dans vingt (20) communes retenues par le Projet Accès au Foncier

L'objectif poursuivi par la mise en place de cette commission est de contribuer à l'accès du plus grand nombre au titre foncier à travers la simplification de la procédure d'immatriculation et une réduction conséquente des coûts ainsi que du délai d'obtention du titre foncier. Malgré tous les avantages économiques liés à la réduction du temps d'obtention des titres fonciers, la CNAO-TF rencontre d'énormes difficultés avec ses partenaires externes notamment les mairies, les notaires et les géomètres dans le processus de réalisation des titres fonciers. Alors pour favoriser l'atteinte de cet objectif, il est nécessaire et opportun de chercher à faire le point afin d'éliminer toutes les difficultés qui pourraient entraver l'atteinte des objectifs poursuivis par la commission.

A la fin du 1<sup>er</sup> compact, force a été de remarquer que les objectifs n'ont pas été atteints. Plus de la moitié des objectifs assignés au projet n'ont pu être réalisés. La commission a pu recenser tous les problèmes liés au non atteint de ces objectifs dont le problème général se résume à un manque de système d'information dans la sécurisation foncière au Bénin.

Partageant le bien-fondé de ces préoccupations, nous avons jugé utile d'apporter notre contribution à leur résolution à travers le présent mémoire dont le thème est : « **Analyse critique de la mise en œuvre du projet de sécurisation foncière au Bénin** ».

Notre travail consistera à identifier les faiblesses du système d'information foncière au Bénin qui entravent le processus de délivrance du Titre Foncier. Pour y parvenir, nous montrerons dans un premier chapitre le cadre contextuel et la problématique de l'étude. Ensuite, dans un deuxième

chapitre, nous présenterons la méthodologie adoptée, et pour répondre au problème, nous proposerons un projet informatique qui pourra servir de support pour améliorer l'enregistrement des actes de présomption de propriétés et les régularisations après cession des terres.

*Chapitre premier :*

**CADRE CONTEXTUEL ET  
PROBLEMATIQUE DE  
L'ETUDE**

## **Section1 : Cadre institutionnel et problématique de l'étude**

Dans le cadre de la rédaction de notre mémoire nous avons effectué notre stage à la CNAO-TF qui est une commission mise en place dans le cadre de la réalisation du Projet Accès au Foncier(PAF) sous la tutelle du MCA BENIN. Nous exposerons les attributions et l'organisation du service de la CNAO-TF et de la DDET son partenaire technique.

### **Paragraphe1 : Présentation de la DDET**

Dans ce paragraphe, nous présenterons la Direction Départementale de l'enregistrement et du Timbre qui procède à la signature des titres fonciers de tous les dossiers élaborés par la CNAO-TF.

#### **I- Attributions et Organisation**

Les attributions, l'organisation et le fonctionnement de la DDET sont fixés par la note de service n°021/MFE/DCIME/SGM/DGID/DDET du 07 janvier 2002. Ainsi, la DDET est chargée de la gestion foncière, de l'enregistrement de toute nature d'actes ainsi que du recouvrement des droits y afférents. Dans son organigramme, la DDET comprend un secrétariat administratif, quatre (04) services dont trois (03) chargés de l'assiette que sont : le Service de la Conservation Foncière (SCF), le Service de l'Enregistrement et du Timbre (S.E.T.), le Service de Gestion du Domaine Privé de l'Etat (SGDPE) et le service du recouvrement appelé Recette des Domaines (RD).

#### **A- Fonctionnement**

##### **1- Le secrétariat administratif**

Il est le seul secrétariat de la direction et par conséquent, enregistre les courriers de tous les services. Il s'occupe également de l'orientation des usagers de la DDET.

## **2- Les services d'assiette**

Le Service de la Conservation Foncière a pour attributions: l'immatriculation des immeubles ; la conservation foncière et la liquidation des droits fonciers ; l'inscription des hypothèques.

Le Service de l'Enregistrement est chargé de l'enregistrement de tous les actes soumis à la formalité de l'enregistrement au Bénin ; la vérification des répertoires et registres des officiers publics ministériels ; l'assiette, la liquidation et le contrôle des droits d'enregistrement et de la Taxe Unique sur les Contrats d'Assurances (TUCA).

Le Service de la Gestion du Domaine Privé de l'Etat s'occupe de la gestion du domaine privé de l'Etat ; de la mise à jour du tableau général des propriétés de l'Etat ; la réforme et la vente des biens meubles de l'état ; l'accomplissement des formalités nécessaires à l'accomplissement de toutes sortes de contrat portant sur le domaine privé de l'Etat ; la création et la mise à jour des fichiers ; et la gestion des contentieux relatifs au domaine privé de l'Etat.

## **3- Le Service de Recouvrement**

Ce service est chargé de recouvrer les droits liquidés par les services ci-dessus cités. Il s'occupe aussi de la tenue des comptes de la conservation foncière, de l'enregistrement et des travaux liés à la gestion du domaine privé de l'Etat. Il est également compétent pour effectuer des décaissements et la tenue des comptabilités en matière de timbres fiscaux.

Il faut noter que l'arrêté n°112/MEF/DC/SGM/DGID du 17 février 2009 portant attributions, organisation et fonctionnement de la DGID, a donné de nouvelles attributions à la DDET. En application des dispositions de cet arrêté, la DDET devra comprendre deux services que sont :

- le Service de la Législation Foncière, de l'Enregistrement et du Timbre;
- le Service du Cadastre et de l'Information Foncière.

L'application de cet arrêté ce jour n'est pas effective par rapport la mise en place des deux services cités ci-dessus.

Lors de la mise en œuvre de l'opération de transformation des titres de présomption de propriété, il a été créé la Commission Nationale d'Appui l'Obtention du titre foncier (CNAO-TF).

## **Paragraphe2 : Présentation de La Commission Nationale d'Appui à l'Obtention du Titre Foncier (CNAO-TF)**

En application des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du décret N° 2009-30 du 16 février 2009 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de la Commission Nationale d'Appui l'Obtention de Titres Fonciers il a été créé pour une durée de cinq ans à compter de la date de la signature du décret, une Commission Nationale d'Appui l'Obtention de Titres Fonciers (CNAO-TF) dont le siège est à Cotonou. C'est l'organe national de régulation du système de transformation des documents de présomption de propriétés en titres fonciers. Elle dispose d'un secrétariat permanent et des démembrements tant au niveau départemental dénommés Commission Départementale d'Immatriculation (CDI), que communal appelés Commission Locale d'Enquête Foncière (CLEF). Cette commission est placée sous la tutelle du Ministre en charge des finances.

### **I- Présentation de la Commission Nationale d'Appui à l'obtention du titre foncier**

#### **A- Composition**

La CNAO-TF est composée d'un :

- Président qui est un conseiller technique juridique du Président de la République ;
- 1<sup>er</sup> vice-président ; Directeur des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre représentant le Ministre en charge des finances ;

- 2<sup>ème</sup> vice-président ; Directeur de la Réforme Foncière et de Cartographie représentant le Ministre en charge de l'Urbanisme ;
- 1<sup>er</sup> rapporteur qui est le représentant du Directeur de l'Institut Géographique National (IGN) ;
- 2<sup>ème</sup> rapporteur ; représentant du Ministre en charge de la Décentralisation et de l'Aménagement du Territoire ;
- Trois (03) membres :
  - ✓ 01 Magistrat représentant le Ministre chargé de la Justice ;
  - ✓ le Chef du service de la Conservation Foncière de la DDET;
  - ✓ 1 représentant du Ministre d'Etat en charge du Développement.
- le secrétariat permanent est composé de six (06) membres dont le secrétaire permanent assisté d'un géomètre, d'un urbaniste, d'un juriste spécialisé en foncier, d'un comptable public et d'un archiviste.

## **B- Attributions**

La CNAO-TF est chargée :

- de conduire les réformes préconisées en matière d'obtention du titre foncier ;
- de moderniser les outils et les procédures de transformation des documents de propriétés en titres fonciers ;
- d'identifier et d'évaluer toutes les activités qui concernent l'établissement des titres fonciers ;
- d'évaluer périodiquement les acteurs, les procédures et les pratiques du système de transformations des documents de propriété pour l'amélioration des performances ;
- et d'adopter le budget de la CNAO-TF

Pour y parvenir, la commission dispose de divers partenaires techniques et financiers qui se résument dans le tableau ci-dessous

**Tableau N°1** : les partenaires techniques et financiers de la commission

Partenaires Financiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Budget National : il y consacre une ligne budgétaire chaque année en vue de pérenniser les actions mises en œuvre par le Millenium Challenge Account dans son volet accès au foncier;</li> <li>- Le Millénium Challenge Account qui octroie des fonds à travers le PAF.</li> </ul>
Partenaires Technologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L’Institut Géographique National : qui produit les plans de lotissement des périmètres choisis</li> <li>- Le système d’inter connexion qui permet à chaque agent de se connecter où qu’il soit.</li> </ul>
Partenaires Techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Notaires qui réalisent des compulsions à la mairie pour les pièces de présomption de propriété ;</li> <li>- Les Géomètres pour leurs travaux de bornage contradictoire de morcellement ;</li> <li>- Les Associations d’Intérêts Fonciers (AIF)</li> </ul>
Fournisseurs	L’Etat à travers les marchés publics

**Source** : résultat de nos enquêtes.

## **Section 2: Observations sur le lieu de stage et ciblage de la problématique**

Dans cette section, nous parlerons d'abord dans un premier paragraphe des procédures d'obtention du titre foncier, ensuite dans un second paragraphe nous ferons l'inventaire des forces et faiblesses de la structure d'accueil pour dégager les problématiques possibles.

### **Paragraphe1 : Procédures d'obtention du titre foncier**

Il y a la procédure classique d'immatriculation, la procédure de morcellement et la procédure exceptionnelle d'immatriculation.

#### **I- Différentes procédures**

##### **A- Procédure classique d'immatriculation**

Introduite dans les colonies de l'ex-AOF (donc au Dahomey) pour la première fois par le décret du 24 juillet 1906, cette procédure assure le passage des immeubles relevant antérieurement du droit foncier coutumier au droit foncier moderne. L'obtention du titre foncier est consacrée au Bénin par la Loi n°65-25 du 14 Août 1965 portant régime de la propriété foncière au Dahomey. Il s'agit donc d'une procédure qui débute par l'introduction d'une demande de réquisition et se termine par la délivrance d'un titre foncier. Cette procédure est essentiellement constituée de publicité et de vérification. Elle se déroule suivant les étapes ci-après

##### **1- Introduction d'une demande**

La procédure d'immatriculation commence par l'introduction au Service de Conservation Foncière d'une demande appelée réquisition d'immatriculation qui est un imprimé technique fourni gratuitement par ledit service, remplie et signée par le requérant. Cet imprimé est déposé avec les pièces suivantes :

- l'original d'une convention de vente ou tout autre acte de cession prouvant

le droit de présomption de propriété de l'intéressé préalablement enregistré et affirmé au Service de l'Enregistrement de la DDET.

- l'original d'un certificat administratif ou un permis d'habiter délivré par l'Autorité Communale du ressort territorial de la parcelle.

- deux (02) levés topographiques de l'immeuble à immatriculer (les originaux).

- une copie de la quittance de la provision déterminée par le Service de la Conservation Foncière.

Peuvent formuler une réquisition:

- le propriétaire majeur, jouissant de ses droits civils;

- le copropriétaire chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou muni du consentement des autres ayant droits;

- le titulaire d'un droit réel immobilier, principal ou accessoire, autre que la propriété, avec consentement du propriétaire;

- le tuteur, administrateur ou curateur d'un incapable ayant l'une des qualités ci-dessus;

- le créancier poursuivant l'expropriation d'un immeuble lorsque le tribunal a ordonné l'immatriculation préalable de l'immeuble avant sa mise en adjudication.

## **2- Traitement du dossier d'immatriculation**

Après le remplissage de la réquisition d'immatriculation par le requérant et après contrôle de toutes les pièces et de la réquisition, un numéro est attribué au registre d'ordre des formalités préalables. C'est le numéro qui suit le dossier durant toute la procédure d'immatriculation. Le dossier est déposé au secrétariat de la DDET. Après enregistrement du dossier, on le transmet au Conservateur. S'il juge les indications et les justifications suffisantes, il transmet la réquisition établie par l'utilisateur au Chef du Service de la Conservation Foncière pour contrôle de conformité. Ce dernier affecte le dossier au Chef Division

immatriculation pour qu'il prenne des mesures publicitaires prescrites par le régime foncier.

Les avis de demande d'immatriculation sont résumés sur un support numérique puis sont envoyés au directeur du Journal Officiel (J.O) pour leur insertion et leur publication. Le Service de la Conservation Foncière (SCF) réunit au moins une trentaine de dossiers avant de les envoyer au J.O. Le coût de l'insertion au Journal Officiel est de 12.700 F CFA par dossier. Après publication, le J.O envoie au SCF des exemplaires de la publication des journaux. Les agents de la division immatriculation préparent les placards en découpant les extraits du journal officiel en trois exemplaires par dossier qui sont signés par le DDET. Le conservateur adresse au Greffier du Tribunal de Première Instance (TPI) dans le ressort duquel se trouve l'immeuble un courrier comprenant les bulletins d'envoi de placard en vue de leur publication et de l'affichage du placard pour un délai de trois mois. Le coût d'affichage est de deux cent (200) francs CFA.

### **3- Le Bornage Contradictoire.**

Après le délai obligatoire de trois mois prévu pour l'affichage en l'auditoire du Tribunal de Première Instance territorialement compétent, le Greffier du Tribunal envoie par bordereau les certificats de publication et d'affichage des placards au Conservateur.

Lorsqu'aucune opposition n'est relevée durant cette période, le Conservateur fait procéder au bornage contradictoire du terrain ou de l'immeuble à immatriculer par un géomètre expert agréé.

Pour ce faire, le SCF fait un projet de répartition des dossiers entre les géomètres qu'il soumet à l'appréciation du conservateur ; une lettre est ensuite envoyée aux géomètres avec les dossiers des requérants.

Les géomètres notifient leur programmation et le SCF fait établir, à la signature du Conservateur des convocations à l'adresse des limitrophes et des

autorités administratives du ressort territorial de l'immeuble à immatriculer.

Ces convocations sont transmises par voie administrative :

- au requérant;
- aux propriétaires limitrophes nommés dans la réquisition;
- au Maire

Un avis est transmis aux fins d'affichage au Maire de la commune où se situe l'immeuble à immatriculer.

Le bornage contradictoire consiste à la reconnaissance des limites, par bornes ou clôtures indiquées au plan joint à la réquisition.

La date fixée pour le bornage est portée à la connaissance des intéressés au moins vingt (20) jours à l'avance.

En même temps ou dès l'achèvement du bornage, le géomètre vérifie l'exactitude du levé, rectifie les erreurs et procède aux mensurations nécessaires. Séance tenante, le géomètre dresse un procès-verbal (PV) signé par tous les assistants et lui. Le dossier de bornage est transmis au Conservateur. Le dossier comprend le PV, la facture du géomètre et le plan. Dès réception du dossier de bornage, on le rattache au dossier déposé par le requérant. Lorsqu'aucune irrégularité n'est constatée, le SCF commence la formalité de l'immatriculation.

#### **4- Formalités de l'immatriculation**

C'est cette formalité qui aboutit à la création du titre foncier. Elle consiste aux inscriptions dans les divers registres, à l'établissement des bordereaux analytiques et l'inscription des mentions dans la copie du titre foncier. Les divers registres sont : le registre des dépôts, le registre des livres fonciers et le registre des frais. La finalisation du dossier peut durer quinze jours. Le SCF procède à la liquidation et au paiement de la facture du géomètre. Le coût global du titre foncier est alors calculé. Si la provision déposée par le requérant est insuffisante, il régularise. Au cas contraire, la recette des domaines établit le remboursement du trop-perçu. Le requérant peut ainsi retirer la copie de son titre foncier.

## **B- Les différentes procédures de morcellement**

Le morcellement est l'opération qui permet de mettre en plusieurs lots une portion de terre. La procédure d'obtention du TF par morcellement est celle qui permet de soustraire une parcelle d'un domaine déjà immatriculé pour en créer un TF distinct.

On distingue le morcellement des TF de l'Etat et le morcellement des TF appartenant aux privés.

### **1- Le morcellement des TF de l'Etat**

Le service en charge de ces morcellements est le Service de Gestion du Domaine Privé de l'Etat (SGDPE).

Il s'agit de la procédure de transformation des permis d'habiter en titre foncier qui aboutit à une vente de gré à gré entre l'Etat et le particulier. Cette procédure a pour fondement l'Article 19 de la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960, fixant le régime du permis d'habiter au Dahomey qui stipule « le titulaire d'un permis d'habiter pourra se voir attribuer le terrain objet du permis en pleine propriété, s'il a satisfait une mise en valeur suffisante, par la construction d'un bâtiment dont la moitié au moins de la superficie développée sera consacrée l'habitation»

Ainsi, toute personne titulaire d'un permis d'habiter, peut requérir sa transformation en titre foncier si la mise en forme est suffisante. C'est pourquoi en cours de procédure les agents de la DDET font des constats sur les terrains en vue de vérifier la mise en valeur. Cette dernière constitue une garantie pour les contribuables.

#### **➤ Les pièces à fournir pour la transformation de PH en TF**

- l'original du permis d'habiter ;
- deux levés topographiques ;
- l'attestation de l'IGN ;
- une copie de la quittance de la provision déterminée par le Service de la gestion du Domaine Privée de l'Etat (SGDPE).

➤ **Les différentes étapes de la procédure de transformation**

Dès le dépôt du dossier au secrétariat de la DDET, un numéro de réquisition est attribué au dossier qui sera affecté au chef de service du SGDPE. Le contribuable peut ensuite prendre le numéro de réquisition pour suivre l'évolution du dossier. Le DDET commet un géomètre expert agréé pour le bornage contradictoire de morcellement qui envoie la copie du titre et la facture de sa prestation. Au retour de bornage, le titre foncier est créé dans le livre foncier et les registres de formalités sont remplis en vue de l'établissement du bordereau analytique de morcellement. Après la création du TF, le SGDPE établit les contrats de vente de gré à gré en 04 exemplaires à signer respectivement par le requérant, le Directeur des Domaines de l'Enregistrement et du Timbre et le Ministre chargé des finances. Après la signature des contrats, le personnel du SGDPE procède à la liquidation des droits et au paiement de la facture du géomètre. Les contrats sont envoyés à la recette des domaines pour le nivellement. Les contrats sont ensuite transmis au Service de l'Enregistrement et du Timbre pour leur enregistrement. Les contrats enregistrés reviennent au SGDPE pour la finalisation de la vente de gré à gré. Elle consiste à remplir les registres de formalités en vue de l'établissement du bordereau de vente de gré à gré et la création du titre foncier au nom du propriétaire. Une copie lui est remise l'issue de la procédure.

**2- Morcellement de TF appartenant à un particulier**

Les plus courants sont : le morcellement division, le morcellement donation et le morcellement vente.

➤ **Les pièces à fournir :**

- la copie du titre foncier à morceler ;
- deux levés topographiques ;
- l'expédition du notaire ou la lettre du requérant.

➤ **La procédure de morcellement**

Dès réception du dossier, le DDET commet un géomètre expert pour le bornage contradictoire de morcellement. Au retour de bornage, les différents registres sont remplis ainsi que les copies du titre foncier pour aboutir à la création d'un titre foncier au nom du requérant.

**C- Procédure exceptionnelle d'obtention du titre foncier**

Dans le cadre du projet accès au foncier du MCA Bénin, la CNAO-TF et la DDET sont chargés de la délivrance massive de titres fonciers dans certaines communes qui ont été sélectionnées par le MCA. Il s'agit de la transformation des titres de présomption de propriété en titre foncier. Les partenaires de la CNAO-TF sont : le cabinet de géomètre agréé BERGEPO Sarl et associés, l'Institut Géographique National (IGN), la chambre des notaires.

Tout requérant à l'immatriculation dépose une copie de sa pièce d'identité et l'acte de présomption de propriété. Les dossiers sont déposés au niveau du secrétariat de la CNAO-TF ainsi qu'auprès des mairies. Après dépôt, le dossier est traité au niveau de la CNAO-TF. Parallèlement les géomètres procèdent au bornage contradictoire. Leurs travaux sont sanctionnés par un procès-verbal de bornage qui est transmis à la CNAO-TF.

Les dossiers sont ensuite envoyés aux notaires pour contrôle de conformité et de régularité des actes de présomption de propriété. Les dossiers reviennent à la CNAO-TF avec l'appréciation du notaire. Pour les dossiers approuvés par les notaires, la CNAO-TF procède au rattachement qui consiste à rassembler le dossier du requérant, celui du notaire et celui du géomètre. Une fois le dossier conforme, il est envoyé à la DDET.

La procédure diffère selon qu'il s'agit d'un immeuble situé sur le domaine privé de l'Etat ou sur celui des Associations d'Intérêt Foncier (AIF).

## **II- Procédure de morcellement suivi de vente de gré à gré pour les immeubles situés dans le domaine privé de l'Etat**

Ici, même les conventions de vente et les attestations de recasement des parcelles situées sur un domaine privé de l'Etat sont transformées en titre foncier. La procédure est la même que celle décrite plus haut pour le morcellement des TF de l'Etat.

### **A- Procédure de morcellement suivi des mutations à titre de reprise d'apport lorsqu'il s'agit des parcelles qui relèvent des périmètres des AIF**

Elle se déroule suivant les étapes ci-après :

#### **1- Création de l'AIF**

L'option faite étant une immatriculation collective, la déclaration ou réquisition est établie au nom et pour le compte de l'AIF qui agit en qualité d'administrateur des biens fonciers des membres de l'AIF objet de l'immatriculation. Les périmètres concernés sont soit des périmètres antérieurement délimités, soit ceux qui sont délimités par le MCA suivant des critères prédéfinis. C'est un regroupement constitué par les présumés propriétaires. Les documents constitutifs une fois établis, sont déposés aux bureaux du maire pour information. Il n'est accordé à l'AIF qu'un pouvoir spécifique et limité. C'est celui de servir de mandataire aux présumés propriétaires de l'AIF en vue de la procédure d'immatriculation.

La demande d'immatriculation formulée par le président de l'AIF est publiée au Journal Officiel (JO). Elle est accompagnée de pièces constitutives de l'association et du levé du périmètre concerné dûment signée par un géomètre-expert. L'AIF est dissoute dès l'accomplissement des missions qui lui sont assignées.

### **1- Immatriculation au nom de l'Association d'Intérêt Foncier (AIF)**

Chaque propriétaire dont l'immeuble est situé sur les périmètres choisis, dépose son dossier auprès de la mairie ou de la CNAO-TF. Le dossier est composé d'acte de présomption de propriété et d'une copie de la carte d'identité. Notons que dans le cadre de cette procédure exceptionnelle, les requérants sont dispensés de la formalité d'enregistrement des actes de présomption de propriété et du paiement des droits de conservation. Ceci s'inscrit dans l'objectif de réduction du coût de la procédure d'immatriculation au livre foncier, afin qu'une grande partie de la population adhère à cette procédure. Les formalités d'immatriculation du périmètre pour aboutir à la création du TF au nom de l'AIF sont les mêmes que celles décrites dans le cas de la procédure classique d'immatriculation.

Après l'immatriculation du TF au nom de l'AIF suit l'étape du morcellement.

#### **✓ Le morcellement du titre foncier**

Il y a autant de morcellement qu'il y a de présumés propriétaires sur le périmètre. Après le morcellement, suit la mutation des différents TF créés à titre de reprise d'apport au nom des différents propriétaires. Elle se fait au vu des expéditions de reprise d'apport rédigée par les notaires commis à cet effet et des plans et répertoires des lotissements clôturés.

#### **✓ La délivrance des titres fonciers aux propriétaires**

Dans ce cadre, le titre foncier est délivré à un coût réduit de 25000 FCFA. Les différents titres fonciers sont retirés sur présentation d'une quittance de paiement à la DDET.

### **2- Procédure exceptionnelle d'immatriculation**

En dehors de la procédure classique d'attribution du titre foncier, le Millenium Challenge Account en accord avec la D.D.E.T. dans le cadre du projet « Accès au foncier », a mis en œuvre une procédure moins complexe et moins coûteuse en vue de favoriser la sécurisation foncière. Le contribuable doit

fournir pour cela un dossier constitué soit du permis d'habiter, soit de la convention de vente, et de la copie de la carte nationale d'identité donnant droit à un récépissé de dépôt contre la remise de l'acte de présomption de propriété originale. Le coût de la procédure à la charge du contribuable est de 25.000 francs CFA.

Les prévisions étaient de délivrer 30.000 titres fonciers en cinq (05) ans. Sur les cinq ans écoulés, on a pu collecter environ 14.000 dossiers et 4192 dossiers ont été traités au 30 Juillet 2014. On note donc un effort du M.C.A. en collaboration avec l'Etat béninois en vue de rendre la procédure d'immatriculation moins complexe, moins longue et peu onéreuse. Cependant cette procédure exceptionnelle ne présente pas uniquement des avantages. En effet, au cours de cette procédure, il n'est pas fait obligation au requérant de fournir un levé de base. Ce qui fait que lors du retrait de leur titre foncier, certains propriétaires se rendent compte que le levé topographique fait par le géomètre n'est pas conforme à leur parcelle ou même qu'il s'agit d'une autre parcelle. Le titre foncier est donc erroné parce que les agents de la DDET l'ont créé à base du levé topographique du géomètre. Il y a aujourd'hui la contestation des titres fonciers créés dans le cadre de la procédure exceptionnelle. On note également que certains contribuables déposent doublement leurs dossiers, un exemplaire au niveau du Service de Gestion du Domaine Privé de l'Etat (SGDPE) et un autre au niveau des mairies pour la procédure exceptionnelle. Il y a donc la délivrance de deux titres fonciers à une même personne sur une seule parcelle.

## **Paragraphe 2 : Etat des lieux sur les activités de la commission, inventaire des forces et faiblesses et ciblage de la problématique**

### **✓ Etat des lieux sur les activités de la commission et inventaires des forces et faiblesses**

#### **A- Etat des lieux sur les activités de la commission**

##### **1- Ressources de la commission**

###### **a- Ressources humaines**

Les ressources humaines de la commission se regroupent au sein d'une équipe de 15 jeunes dynamiques répartis en 8 sections. Cette équipe comprend :

- un juriste foncier ;
- un géomètre ;
- un gestionnaire comptable ;
- un conducteur de véhicule administratif ;
- un informaticien ;
- un secrétaire administratif ;
- trois assistants en informatique ;
- un juriste foncier assistant ;
- un préposé des services administratifs ;
- un technicien en topographie.

###### **b- Ressources financières et matérielles**

La commission nationale d'obtention du titre foncier dispose d'un budget de fonctionnement octroyé par le Millénium Challenge Account à travers le Millenium Challenge Corporate pour le projet accès au foncier. Comme ressources matérielles, la CNAO-TF dispose :

- d'un véhicule administratif ;
- d'un bloc administratif équipé ;
- de matériels informatiques ;
- d'un archive de stockage des originaux des actes collectés ;
- des équipements de bureau ;

- d'un groupe électrogène ;

## **2- Réalisation des activités de la commission**

Les activités de la CNAO-TF sont organisées en 8 sections à savoir :

- section 1 : chargée des travaux de montage des titres fonciers ;
- section 2 : responsable des travaux de levés topographiques et de complément d'information aux dossiers techniques ;
- section 3 : chargée d'accueil des requérants et de régularisation des dossiers ;
- section 4 : responsable des travaux d'étude et de suivi des dossiers ;
- section 5 : chargée des travaux de suivi de la production des actes nécessaires par les notaires ;
- section 6 : responsable des travaux d'enregistrement et de mise à jour de la base de données ;
- section 7 : chargée de l'administration, de la gestion des liaisons et des rapports avec les acteurs externes ;
- section 8 : responsable de l'appui à l'accomplissement des formalités et au retrait des titres fonciers par les requérants.

Ainsi, chaque section est établie pour réaliser des tâches précises dans le processus de délivrance des titres fonciers. Cependant, malgré cette rigoureuse répartition des tâches, chacune des sections rencontre souvent d'énormes difficultés qui sont des menaces pour l'atteinte des objectifs du projet accès au foncier.

### **A- Inventaire des atouts (forces et opportunités)**

Les atouts sont les suivants :

- ✓ Respect de la procédure par le personnel ;
- ✓ Personnel compétent ;
- ✓ Existence des textes et lois en la matière ;
- ✓ Appui des partenaires Techniques et Financiers ;
- ✓ Fiabilité du Titre Foncier ;

- ✓ Taux de contestation du Titre Foncier est faible ;
- ✓ Volonté politique de sécurisation foncière à travers l'accès au foncier du Millenium Challenge Account ;
- ✓ La facilitation du crédit ;
- ✓ Accès au foncier pour réduire le coût de la procédure.

Il y a également beaucoup de faiblesses qui entravent la sécurisation foncière.

## **B- Inventaire des faiblesses et regroupement par centres d'intérêt**

### **1- Inventaire des faiblesses**

- ✓ dualisme juridique ;
- ✓ non informatisation du Service de l'Enregistrement et du Timbre ;
- ✓ caractère facultatif de l'immatriculation
- ✓ non actualisation du tableau général des biens de l'Etat ;
- ✓ absence de personnel archiviste ;
- ✓ difficulté dans le suivi rigoureux des dossiers par la DDET ;
- ✓ délivrance de deux titres fonciers à une même personne sur la même parcelle ;
- ✓ absence de mise à jour du RFU ;
- ✓ absence d'un système de cadastre ;
- ✓ absence d'un logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption et des régularisations.

Cet état des lieux qui a débouché sur l'inventaire des atouts et des problèmes de fonctionnement nous permettra de procéder à des regroupements par centres d'intérêt en vue de dégager les problématiques possibles.

### **2- Regroupement des problèmes par centres d'intérêt**

Il s'agit de regrouper

Les problèmes relevés ont été regroupés en quatre problématiques dans le tableau suivant :

**Tableau 2:Regroupement des problèmes par centres d'intérêt**

N° d'ordre	Centres d'intérêt	Problèmes spécifiques	Problèmes généraux	problématique
1	Cadre juridique	1- Caractère facultatif de l'immatriculation ; 2- Dualisme juridique.	Absence d'un code foncier unique	Problématique de la mise en place d'un code foncier unique.
2	Organisation interne de la DDET	1- Non informatisation des services ; 2- Non actualisation du tableau général des biens de l'Etat ; 3- Absence de personnel archiviste ; 4- Difficulté dans le suivi rigoureux des dossiers en cours ; 5- Délivrance de deux titres fonciers à une même personne sur une même parcelle.	Non optimisation de l'organisation interne de la DDET	Problématique d'une meilleure organisation interne de la DDET
3	Procédure d'obtention du titre foncier et insécurité foncière	1- Absence d'un système de cadastre 2- Absence de mise à jour du RFU 3- Absence d'un logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption et des régularisations	Retard dans le processus de délivrance des Titres Fonciers	Problématique de l'importance du système d'information dans la sécurisation foncière

**Source:** résultats de nos enquêtes

## **I- Ciblage de la problématique de recherche**

### **A- Choix et spécification de la problématique**

#### **1- Choix de la problématique et justification du sujet**

L'étude des différents problèmes identifiés au cours de notre stage laisse percevoir que les centres d'intérêts relèvent les problématiques auxquelles la CNAO-TF devrait s'atteler pour pouvoir apporter des solutions à la population béninoise.

- ✚ Problématique n° 1 : La mise en place d'un code foncier unique
- ✚ Problématique n°2 : Une meilleure organisation interne dans la DDET, partenaire de la CNAO-TF
- ✚ Problématique n°3 : Un système d'information foncier (SIF) performant pour l'amélioration de la célérité dans l'obtention du TF

Toutes ces problématiques ont un lien avec la performance de la CNAO-TF en ce qui concerne ses objectifs de sécurisation du foncier. Les problématiques n°1 et n°2 découlent beaucoup plus d'une volonté politique et organisationnelle du gouvernement. Notre étude portera donc sur la problématique n° 3 relative à l'importance du système d'information pour l'amélioration de la qualité dans l'obtention du TF.

L'objectif général de la problématique n°3 est de relever les faiblesses du SIF au Bénin entravant la délivrance des titres fonciers.

Comme problèmes spécifiques de cette problématique, nous avons :

- Absence d'un système de cadastre ;
- Absence de logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption des propriétaires ;
- Absence de mise à jour des registres fonciers urbains (RFU).

## **2- Spécification de la problématique**

Une fois la problématique de notre étude dégagée, il paraît important de faire remarquer que dans le cas de la lutte contre l'insécurité foncière, des espoirs ont été placés dans le Projet Accès au Foncier (PAF/MCA), au regard de l'intérêt économique que celui-ci revêt pour le développement national.

La problématique ainsi retenue se libelle à travers le problème général du retard dans la délivrance des titres fonciers et les problèmes spécifiques ci-après :

- Absence d'un système de cadastre ;
- Absence de logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption des propriétaires ;
- Absence de mise à jour des registres fonciers urbains (RFU).

## **B- Vision globale et séquences de résolution de la problématique**

### **1- Vision globale de résolution de la problématique**

La problématique de notre étude étant dégagée, et spécifiée, il nous revient à présent de préciser notre vision globale pour la résolution du problème en étude.

Rappelons que le problème général est : « les retards dans la délivrance des titres fonciers.»

Pour avoir une meilleure connaissance de la situation globale des cas d'insécurité foncières et de la situation qui prévaut suite à une mauvaise connaissance et utilisation du système d'information à Cotonou, il convient de procéder à une évaluation du projet Accès au Foncier à la fin du compact N°1. L'évaluation d'un projet est une phase importante du cycle de vie d'un projet. La qualité de la mise en œuvre contribue à la réussite des projets. Nous sommes donc en présence d'approches génériques liées au problème général, en plein dans la théorie générale à la gestion des projets. Le problème spécifique N° est relatif à l'absence d'un système de cadastre au Bénin. La présence d'un cadastre

au Bénin permettra à l'Institut Géographique National (IGN) de mieux réaliser les différents levés topographiques et les différentes opérations administratives destinées à permettre la détermination des propriétés foncières de chaque territoire du pays afin de limiter les erreurs dans les levées topographiques réalisés. Dans notre démarche de résolution de cette problématique, notre étude a fait recours à l'approche théorique basée sur la nécessité de disposer d'un cadastre au Bénin.

Le problème spécifique N°2 se rapporte à l'absence de mise à jour des registres fonciers urbains. Les conditions de réalisation des registres fonciers urbains dans plusieurs communes du Bénin et celle de Cotonou en particulier ont contribué à cette situation. Il urge alors de revoir la méthode d'exploitation des RFU et de mieux former les agents qui utilisent ce système d'information. Pour ce faire, l'approche théorique basée sur la formation du personnel utilisant le RFU est retenue.

Le problème spécifique N°3 est lié à l'absence de logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption de propriété. Une bonne réalisation des actes de conformité par les notaires dans les Mairies du pays notamment celle de Cotonou passe par la mise en place de logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption de propriété à savoir :

- Les conventions de vente;
- les attestations de recasement, de lotissement et de permis d'habiter etc. et de leur régularisation en cas de cession des parcelles.

A cet effet, pour la résolution de ce problème, l'approche théorique basée sur la réalisation d'une base de données en réseau avec toutes les mairies est retenue.

## **2- Séquences de résolution de la problématique**

De façon spécifique, la résolution de la problématique retenue peut être restituée à travers une démarche en dix (10) étapes présentées de la manière suivante :

- 1- la fixation des objectifs de la recherche ;
- 2- la formulation des hypothèses de recherche ;
- 3- la construction du tableau de bord de l'étude (TBE)
- 4- la revue de littérature ;
- 5- le choix des outils de collecte et d'analyse des données
- 6- la collecte et l'analyse des données ;
- 7- l'établissement du diagnostic de l'étude ;
- 8- les approches de solutions ;
- 9- la construction du tableau de synthèse de l'étude (TSE) après présentation du projet informatique.

*Chapitre* **second**: CADRE

**THEORIQUE DE L'ETUDE ET  
PRESENTATION DES  
RESULTATS DES ENQUETES**

## **Section 1 : Cadre théorique et méthodologie de l'étude**

Cette section nous permet de présenter le cadre théorique et de décrire le choix de la méthodologie de l'étude

### **Paragraphe 1 : Cadre théorique de l'étude**

Dans ce paragraphe, nous procédons dans un premier temps à la fixation des objectifs et à la formulation des hypothèses de notre étude, puis dans un second temps, nous réaliserons la revue de littérature spécifique à la préoccupation de l'étude.

#### **I- Fixation des objectifs et formulations des objectifs de recherche**

##### **A- Fixation des objectifs de recherche**

Les objectifs de l'étude sont formulés en termes d'objectif général lié au problème général et d'objectifs spécifiques relatifs aux problèmes spécifiques.

##### **1- Objectif général**

L'objectif général de notre étude est de faire réaliser aux instances de décision de notre pays, la marginalisation qui est faite du système d'information foncier dans les projets de sécurisation foncière au Bénin.

##### **2- Objectifs spécifiques**

Ils sont formulés comme nous venons de le mentionner plus haut en fonction des trois problèmes spécifiques.

Objectif spécifique n 1 : Créer un système de cadastre

Objectif spécifique n 2 : mieux exploiter les registres RFU

Objectif spécifique n 3 : créer un logiciel de base pour l'enregistrement des actes de présomption et de régularisation.

## **B- Identification des causes possibles et formulation des hypothèses**

### **1- Identification des causes possibles**

#### **a- Causes possibles liées au problème spécifique N°1 « absence d'un système de cadastre » :**

Pour ce qui concerne le problème spécifique N°1, les causes possibles suivantes ont été identifiées :

- Manque de volonté politique de la part des gouvernants ;
- Problème de confidentialité du nom des propriétaires terriens.

#### **b- Causes possibles liées au problème spécifique N°2 « mise à jour des RFU »**

Pour ce qui concerne le problème spécifique N°2, deux causes sont supposées :

- Mauvaise connaissance de l'outil RFU comme système d'informatisation ;
- Manque de formation des agents concernés dans son exploitation.

#### **c- Causes possibles liées au problème spécifique N°3 « absence de logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption de propriété »**

Par rapport au problème spécifique N°3, les causes relevées sont :

- Insuffisance dans les lotissements réalisés ;
- Manque de volonté politique

### **2- Les différentes hypothèses émises**

#### **a- Hypothèse liée au problème spécifique N°1**

Considérant la première cause évoquée nous pouvons dire que le manque de volonté politique de la part des gouvernants constitue une entrave majeure à la création d'un cadastre au Bénin. Cependant, il faut souligner que les propriétaires terriens pour des raisons diverses ne préfèrent pas étaler leurs différentes propriétés et aimeraient garder secret leurs richesses en terme de terre.

Par conséquent, l'hypothèse relative au problème spécifique N°1 se formule comme suit : « le manque de cadastre au Bénin se justifie par le manque de volonté politique du gouvernement béninois »

**b- Hypothèse liée au problème spécifique N°2**

La mauvaise connaissance de l'outil RFU selon les agents de la CNAO-TF et le manque de formation des agents concernés dans l'exploitation des RFU constituent les principales causes de l'absence de mise à jour des RFU. Cependant, il en découle que la première cause engendre la seconde.

Par conséquent, nous émettons l'hypothèse suivante : « l'absence de mise à jour des registres fonciers urbains est liée à la mauvaise connaissance des RFU comme outil de système d'informatisation. »

**c- Hypothèse liée au problème spécifique N°3**

Les données recensées au cours de nos enquêtes et lors du travail sur le terrain démontrent que les causes liées à l'absence de logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption de propriété sont : les insuffisances dues aux lotissements réalisés par les géomètres et un manque de volonté politique. Mais il existe une corrélation entre ces deux causes. Par conséquent, nous émettons cette hypothèse : « l'absence de logiciel de base de mise à jour des RFU est liée aussi à un manque de volonté politique ».

Toutes les données de cette étude ont été enregistrées dans le tableau de bord ci-dessous :

**Tableau III: Tableau de bord de l'étude**

NIVEAUX D'ANALYSE		PROBLEMATIQUE	OBJECTIFS	CAUSES SUPPOSEES	HYPOTHESES
NIVEAU GENERAL		<b>Problème général :</b> Persistance de l'insécurité	<b>Objectif général</b> Marginalisation du SIF	-	-
NIVEAUX SPECIFIQUES	1	<b>Problème spécifique n°1</b> Absence d'un système de cadastre	<b>Objectif spécifique n°1</b> Créer un système de cadastre	<b>Causes supposées :</b> - Manque de volonté politique de la part des gouvernants - Problème de confidentialité du nom des propriétaires terriens	<b>Hypothèse spécifique n°1</b> le manque de cadastre au Bénin se justifie par le manque de volonté politique du gouvernement béninois
	2	<b>Problème spécifique n°2</b> Absence de mise à jour des registres fonciers urbains	<b>Objectif spécifique n°2</b> Mettre à jour les registres fonciers urbains	<b>Causes supposées :</b> - Mauvaise connaissance de l'outil RFU comme système d'information - Manque de formation des agents concernés dans son exploitation	<b>Hypothèse spécifique n°2</b> l'absence de mise à jour des registres fonciers urbains(RFU) est liée à la mauvaise connaissance des RFU comme outil de système d'informatisation
	3	<b>Problème spécifique n°3</b> Absence de logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption des propriétaires	<b>Objectif spécifique n°3</b> Créer un logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption et de régularisation	<b>Causes supposées :</b> - Insuffisance dans les lotissements réalisés. - Manque de volonté politique.	<b>Hypothèse spécifique n°3</b> l'absence de logiciel de base des enregistrements des actes et des régularisations est liée à un manque de volonté politique.

## **I- Revue de littérature**

La revue de littérature permet de s'assurer de l'état des connaissances acquises à partir de la documentation mobilisée sur les problèmes identifiés. Les points de connaissances liées au problème spécifique étant la résultante de la thématique du problème général, seuls ces points seront abordés dans cette étude.

### **A- Généralités sur la gestion du foncier au Bénin**

D'après l'étude Steward réalisée en 2008 par MCA-Bénin sur l'analyse des conflits fonciers et leurs modes de règlement, le processus de gestion foncière actuel du Bénin repose essentiellement sur un système manuel. Bien que le gouvernement Béninois ait essayé plusieurs méthodes dans le cadre de cette approche manuelle, il a été observé que l'immatriculation de la propriété \*foncière reste encore à ce jour peu pratique, long, coûteux, peu fiable et vulnérable à la manipulation. Cette procédure de par sa complexité et son caractère onéreux exclut ainsi la majorité des couches sociales pour ne privilégier qu'une infime partie. Au fur et mesure que les transactions foncières deviendront plus courantes, il sera essentiel d'avoir une procédure sécurisée, fiable, équitable, normalisée et qui pourra être auditée afin d'assurer la confiance des citoyens dans son utilisation pour une meilleure sécurisation de leurs terres.

Selon l'étude comparative des options technologiques pour les besoins de la gestion foncière réalisée en 2011 par MCA-

Bénin, la technologie est souvent considérée comme la solution pouvant "résoudre" tous les problèmes qui existent dans le domaine de la gestion foncière et dans l'information foncière. Certes, la technologie peut jouer un rôle clé dans la mise en œuvre de l'autonomisation et de la normalisation des processus, aussi bien dans l'archivage que pour les audits. Toutefois, si le

processus d'entreprise n'est pas modifier pour améliorer l'efficacité, et ce faisant même en réduisant le coût, le simple fait de l'automatisation des fonctions existantes, sans une procédure simple, efficace, moins coûteuse et débarrassée de redondances ne garantit pas de meilleurs résultats par rapport au système manuel existant qui assure les mêmes fonctions. Une étude comparative des options technologiques pour les besoins de la gestion de l'information foncière a été réalisée.

Au terme de l'étude des recommandations ont été formulées aux fins d'une bonne gestion de l'information foncière. On peut citer entre autres :

1. La révision du processus d'immatriculation, en vue de déterminer où, quand et comment le renforcer afin d'en faire un atout au lieu d'être un obstacle ;
2. L'analyse des technologies disponibles afin de déterminer les outils nécessaires pouvant permettre une meilleure optimisation du processus d'immatriculation foncière au Bénin ;
3. La mise en œuvre d'une stratégie de meilleures pratiques pour l'intégration du système automatisé d'immatriculation et du cadastre. Ainsi, cette stratégie favorisera une participation active des institutions locales, régionales et nationales au processus de gestion foncière ;
4. L'évaluation et/ou l'élaboration du cadre légal et réglementaire pour s'assurer que toutes les technologies mises en œuvre, ainsi que les produits qui en résultent, seront reconnus comme des instruments « officiels » et « légaux ».

La dernière étape et la non moins importante de cette étude est la révision et l'analyse des données utilisées pour appuyer le processus automatisé d'immatriculation et de cadastre intégré. Il est important que les données automatisées soient consistantes, correctes et fiables. Pour cette raison, une évaluation de toutes les normes, archives et ensemble de données pertinentes

(sur papier ou numériques) sera faite afin d'identifier les domaines qui auront besoin d'une modification, d'une amélioration ou d'une création en se basant sur les meilleures pratiques au plan international.

Pour terminer, étant donné que le développement et l'adoption des normes de données internationalement reconnues seront une touche critique à ce projet, il est procédé dès lors à une révision des normes actuellement en usage et à la formulation des recommandations pour l'adoption des normes appropriées au Bénin dans le cadre de la stratégie technique globale.

Cette étude s'est focalisée sur les points suivants :

1. L'analyse des systèmes d'information foncière existants, incluant les procédures de collecte de données existantes, la gestion et la diffusion de données au sein de l'administration (locale, régionale, nationale) et autres bénéficiaires ;
2. L'analyse de diverses technologies d'information et de la communication qui peuvent satisfaire aux exigences des conditions locales du Bénin, les stratégies à long terme et les possibilités fonctionnelles qui entraîneront une tenure foncière sécurisée aux citoyens Béninois ;
3. La mise en œuvre d'un plan global des Technologies de l'information et de la Communication (TIC), basé sur les nouvelles technologies, pour un système d'information amélioré qui :
  - Facilitera la collecte, la circulation de l'information foncière et améliorera la disponibilité de données,
  - Améliorera l'exactitude et la fiabilité des données,
  - Réduire le temps de traitement des transparente et équitable et peu coûteuse qui pourra être audité.

4. Cette stratégie sera développée pour soutenir une approche décentralisée, maximisant la capacité des administrations locales à être autonomes dans l'enregistrement et la maintenance des droits fonciers.

## **B- Objectifs, description et caractéristiques du système de gestion de l'information foncière**

### **➤ Objectifs du système de gestion de l'information foncière proposé**

Les principaux objectifs du système de l'information foncière proposé visent entre autres à :

1. Créer des archives publiques courantes, complètes et exactes utilisées pour sécuriser l'information et les transactions immobilières, et donner un résultat fiable ;
2. Aider à la prise de décision pour les systèmes de gestion foncière, incluant ; l'administration local, la forestière, l'agriculture, les concessions, etc ;
3. Appuyer et contrôler le système fiscal relatif à la propriété immobilière;
4. Faciliter l'accès à la terre pour tous les citoyens béninois à travers la transparence et la disponibilité, ainsi que l'utilisation facile de l'information foncière.

### **➤ Architecture du système de base de données relationnelle**

#### **Architecture du système**

Le cœur du système de Gestion de l'information Foncière (SGIF) est la base de données du cadastre et de l'immatriculation foncière du Bénin. Organisé en base de données relationnelles, l'élément principal est le Numéro d'Identification de la Parcelle (NIP). La base de données nationale est alimentée par les bases de données locales.

L'architecture du SGIF est une architecture typique à trois niveaux. Chaque niveau visant un objectif précis à savoir :

- Une base de données nationale ;
- Un logiciel d'application Ikkal ;
- Une base de données locale.

L'intranet (zone sécurisée) définit les connexions nécessaires pour assurer les communications entre les composantes majeures du système. L'accès externe au système se fera à travers de Portail WEB conformément aux règles de sécurité établies par les administrateurs du système.

➤ **Création d'un système TIC national de l'information sur le foncier et la propriété ainsi que pour le cadastre et l'immatriculation foncière généralisés**

La discussion suivante porte sur la création d'un système TIC national de l'information sur le foncier et la propriété ainsi que pour le cadastre et l'immatriculation foncière généralisés.

✓ **Le cadastre institutionnel**

La liste suivante donne les étapes techniques requises pour le développement du cadre institutionnel :

- Créer des normes techniques (qui établissent pour tous les produits techniques : les caractéristiques, la composition de base, les attributs de qualité, les sources de données ; les critères de validation, les rôles et responsabilité en ce qui concerne la création et la distribution) ;
- Créer des procédures techniques pour chaque type d'opération techniques avec des objectifs définis (collecte de données, gestion des données, corrélation de données, distribution des données) ;

✓ **Création d'un système national TIC pour l'information foncière**

Le système national TIC pour l'information foncière permettra :

- une fois le processus et les normes définis, approuvés et développés, la mise en place des spécificités technique de l'application personnalisée pour l'information foncière et la gestion de l'enregistrement ;
- l'acquisition et la sélection de tout le matériel et les logiciels commerciaux nécessaire à la zone pilote ;
- La formation du personnel d'appui spécialisés et le test de la zone pilote ;
- Le déploiement du système pour toute la communauté des usagers comme indiqué par le programme du plan stratégique.

Les projets techniques et le cadre institutionnel devraient être développées et synchronisés à partir d'une stratégie développée avec la prise en compte des aspects suivants :

- Les critères économiques (investissements et stratégies de développement, intérêts privés, zones écologiques, etc.) ;
- Les critères sociaux (zone coutumières, densité de la population, adhésion de la population, etc.) ;
- Les critères politiques ;
- Les critères techniques pour des développements techniques rationalisés.

D'après Joseph COMBY, Directeur de l'Association des Etudes Foncières (ADEF), dans les études N°110, de Juillet 2004, une approche en plusieurs phases comprenant le développement, l'exécution et l'appui de la stratégie d'administration foncière serait adaptée pour le Bénin. Cette composante technologie complète directement les recommandations présentées dans l'étude

des structures administratives et du fonctionnement des institutions aux niveau national, régional et décentralisé concernant la structure de la nouvelle institution pour l'administration foncière qui est l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) avec l'appui des structures de l'administration locale dénommées Bureaux du Domaine et du Foncier (BDF). Toutefois, si le Bénin décidait de mettre en œuvre l'administration foncière nationale sous une structure déjà existante, alors la stratégie reste la même, seul le nom diffère. Par exemple, si au lieu de créer l'ANDF, le gouvernement choisissait de déployer le système de l'administration foncière avec les instances existantes, cela ne poserait aucun problème. Le contenu et la stratégie demeureraient toujours les mêmes.

Les recommandations présentées tiennent compte des limites technologiques actuelles du Bénin, indiquent les tâches liées, et présentent des scénarii optionnels là où cela est applicable. En conclusion, il convient de noter que ce rapport se concentre uniquement sur la technologie qui doit appuyer les activités de l'administration foncière du Bénin notamment pour les structures intervenant dans la gestion du foncier. Il ne comprend pas une stratégie globale pour toutes les institutions de l'Etat, et ne prévoit pas de précisions spécifiques afin que la direction des technologies de l'information et de la communication (TIC) de l'ANDF devienne un jour la direction TIC « nationale » pour le Bénin.

#### ✓ **Possibilité d'applications additionnelles du système**

Les données générées par l'analyse SIF comprennent à la fois les outils numériques et sur papier qui procurent de nombreux avantages aux citoyens béninois. Des exemples de ces produits/outils sont :

- Un réseau routier numérique (y compris la ligne médiane pour l'analyse routière) ;
- Des cartes de développement économique ;

- Des cartes de prévention de risque d'incendie en milieu urbain et rural ;
- Des cartes de tridimensionnelles générées avec les technologies de cartographie rader et laser IFSAR et LiDARe ;
- Des cartes d'exploitation minière basées sur les données géologiques, les cartes 3D, la végétation et les données électromagnétiques ;
- Une aide à trouver le meilleure endroit pour positionner les tours de téléphonies cellulaires à partir de cartes 3D ;
- Des cartes de gestion des forêts basées sur la classification des types d'arbres (à partir de données de télédétection) ;
- Des cartes de conservations de la biodiversité ;
- Des cartographies des sites horticoles coutumiers ;
- Un mouvement de la faune sauvage et gestion de leur habitat ;
- Des cartes d'impact de l'empiètement des hommes sur la végétation ;
- Des cartes des sols ;
- Des cartes de la hiérarchisation des zones de conservation par ordre d'importance ;
- Des cartes de la préservation du patrimoine culturel
- Des cartes de distribution de l'électricité ;
- Des cartes de la quantification du potentiel de réservoir ;
- Des cartes de l'impact de l'eau potable ;
- Des cartes de planification des interventions de réponse aux catastrophes ;
- Des cartes de localisation des matières dangereuses ;
- Des cartes de zonages ;
- Des cartes électorales ;
- Des cartes de l'analyse de la criminalité ;
- Des cartes des scenarios du trafic ;
- Des cartes de suivi des permis de conduire ;

- Des cartes d'estimation de la valeur des propriétés immobilières ;
- Des cartes de l'accès aux services de santé pour les communautés
- Des cartes de suivi des épidémies, des maladies et de la pauvreté.

### **C- Possibilité d'applications additionnelles du système**

Selon les dernières études stewards réalisées par le MCA en Juin 2011, les données générées par l'analyse SIF comprennent à la fois les outils numériques et sur papier qui procurent de nombreux avantages aux citoyens béninois. Des exemples de ces produits/outils sont :

- Un réseau routier numérique (y compris la ligne médiane pour l'analyse routière) ;
- Des cartes de développement économique ;
- Des cartes de prévention de risque d'incendie en milieu urbain et rural ;
- Des cartes de tridimensionnelles générées avec les technologies de cartographie rader et laser IFSAR et LiDARe ;
- Des cartes d'exploitation minière basées sur les données géologiques, les cartes 3D, la végétation et les données électromagnétiques ;
- Une aide à trouver le meilleur endroit pour positionner les tours de téléphonies cellulaires à partir de cartes 3D ;
- Des cartes de gestion des forêts basées sur la classification des types d'arbres (à partir de données de télédétection) ;
- Des cartes de conservations de la biodiversité ;
- Des cartographies des sites horticoles coutumiers ;
- Un mouvement de la faune sauvage et gestion de leur habitat ;
- Des cartes d'impact de l'empiètement des hommes sur la végétation ;
- Des cartes des sols ;
- Des cartes de la hiérarchisation des zones de conservation par ordre d'importance ;

- Des cartes de la préservation du patrimoine culturel
- Des cartes de distribution de l'électricité ;
- Des cartes de la quantification du potentiel de réservoir ;
- Des cartes de l'impact de l'eau potable ;
- Des cartes de planification des interventions de réponse aux catastrophes ;
- Des cartes de localisation des matières dangereuses ;
- Des cartes de zonages ;
- Des cartes électorales ;
- Des cartes de l'analyse de la criminalité ;
- Des cartes des scénarios du trafic ;
- Des cartes de suivi des permis de conduire ;
- Des cartes d'estimation de la valeur des propriétés immobilières ;
- Des cartes de l'accès aux services de santé pour les communautés
- Des cartes de suivi des épidémies, des maladies et de la pauvreté.

## **Paragraphe 2 : Choix la démarche méthodologique de l'étude**

Ce paragraphe met en exergue la dimension empirique et la dimension théorique de cette étude.

### **I- Dimension Empirique**

Cette approche nous permet de mettre en évidence la méthode d'enquête envisagée, la réalisation de l'enquête et les difficultés rencontrées.

#### **A- Méthode d'enquête envisagée**

Elle est composée de sept (07) étapes.

##### **1- Objectif de la collecte des données**

La collecte des données nous permet d'entrer en possession des informations pour la vérification des hypothèses émises.

## **2- Cadre de l'enquête et population ciblée**

La Commune de Cotonou a été choisie comme cadre de réalisation de nos enquêtes. La population cible est constituée de :

- du secrétaire permanent de la CNAO-TF ;
- du personnel de la CNAO-TF ;
- du personnel des affaires domaniales de la mairie de Cotonou ;
- des requérants de la CNAO-TF.

## **3- Outils de collecte des données**

Pour réunir les données qui serviront au test des hypothèses formulées, nous avons utilisé un questionnaire complété par un guide d'entretien et un guide d'observation. Ces trois instruments sont annexés au présent mémoire (Annexes n°1, n°2 et n°3).

Le questionnaire est adressé aux requérants et le guide d'entretien a été administré au personnel de la CNAO-TF en tenant compte de la maîtrise qu'ils ont des problèmes en résolution et de la richesse des informations qu'ils sont censés détenir.

## **4- Echantillonnage**

La population cible de l'étude a été déterminée par combinaison de choix raisonné, aléatoire et de choix exhaustif, en tenant compte du temps imparti des problèmes en résolution et du type d'information recherché.

Le tableau ci-dessous récapitule notre échantillon.

Tableau N°4 : Tableau de répartition et taux de recouvrement des questionnaires

Par rapport aux questionnaires	Nombre de questionnaires prévus	Nombres de questionnaires distribués	Nombre de questionnaires remplis		Nombre de questionnaires non remplis	
			Nombre	%	Nombre	%
Personnel CNAO-TF	50	50	35	57	15	38,46
Personnel des affaires domaniales	25	25	20	33	5	12,82
Requérants	25	25	6	10	19	48,72
TOTAL :	100	100	61	100	39	100

Source: résultat du dépouillement des questionnaires

### 5- Spécification des données

Les données à mobiliser dans le cadre de notre enquête, se rapportent aux variables des différentes hypothèses que nous avons formulées plus tôt. Elles découlent des points de vue de toutes les personnes qui sont enquêtées sur les problèmes spécifiques relatifs à notre étude.

### 6- Dépouillement et saisie des données

Les données recueillies sont dépouillées manuellement et saisies pour traitement. Ces données proviennent des enquêtés ayant bénéficié du questionnaire.

### 7- Présentation des données

Les résultats de l'enquête sont présentés dans un tableau et leurs représentations sont faites sous forme de diagramme circulaire.

## **B- Réalisation de l'enquête, difficultés rencontrées et limites des données**

### **1- Préparation et réalisation de l'enquête**

Dans le souci de bien réaliser l'enquête, nous avons d'abord effectué une pré-enquête. Cette dernière a consisté à élaborer le questionnaire que nous avons d'abord testé sur un nombre restreint de personnes ne faisant pas partie de notre échantillon. Les résultats sont ensuite dépouillés et analysés en vue de vérifier la cohérence du questionnaire et d'en corriger les imperfections.

La pré-enquête a duré 3 jours.

### **2- Difficultés rencontrés et limites des données**

#### **❖ Difficultés rencontrées**

Les difficultés rencontrées résident dans la mobilisation des requérants et dans l'accès des informations au niveau des affaires domaniales de la mairie de Cotonou. Malgré ces difficultés rencontrées, le remplissage des questionnaires s'est passé dans des conditions de convivialité et de respect mutuel.

#### **❖ Limites des données**

Comme limite des données de notre étude, nous pouvons mentionner le taux de réponses aux questionnaires utilisées pour l'enquête. Ce taux en effet, n'a pas pu égaler les 100%. Estimé à plus de 60%, il permet fort heureusement d'accorder une certaine crédibilité aux résultats de l'étude.

## **II- Dimension théorique**

Dans cette rubrique, il s'agit de procéder aux choix théoriques liés aux problèmes spécifiques.

## A- Choix théorique lié au problème spécifique n°1 et n°2

### 1- Choix théorique lié au problème spécifique n°1

Les causes réelles du retard du traitement des dossiers chez les géomètres sont identifiées grâce à la première question spécifiée du questionnaire adressé aux enquêtés. Cette question est la suivante :

Qu'est-ce qui explique selon vous, une absence de cadastre au Bénin ?

- Cause a-Manque de volonté politique de la part des gouvernants
- Cause b-Problème de confidentialité du nom des propriétaires terriens
- Cause c- autres (à préciser) .....

### 2- Choix théorique lié au problème spécifique n°2

Les causes du retard du traitement des dossiers enregistrés avec le RFU sont identifiées grâce à la deuxième question spécifiée du questionnaire adressé aux enquêtés. Cette question est ainsi formulée :

Qu'est-ce qui justifie à votre avis la mauvaise exploitation du registre foncier urbain dans la commune de Cotonou ?

- Cause a-mauvaise connaissance de l'outil RFU comme système d'information
- Cause b-manque de formation des agents concernés dans son exploitation
- Cause c- autres (à préciser).....

### ❖ Seuils de décision pour la vérification des hypothèses liées aux problèmes spécifiques n°1 et n°2

Les causes réelles de ces problèmes relatifs à notre étude sont celles qui ont reçu au moins 50% d'approbation des enquêtés.

Toute autre réponse, qui obtiendrait un pourcentage d'au moins 35%, est prise en compte dans l'élaboration des approches de solutions.

### **B- Choix théorique lié au problème spécifique n°3**

Les causes liées au retard du traitement des dossiers chez les notaires pour la compulsion sont identifiées grâce à la troisième question spécifiée du questionnaire adressé aux enquêtés. Cette question est ainsi formulée:

Qu'est ce qui explique selon vous l'absence d'un logiciel de base pour l'enregistrement des actes de présomption de propriété et des régularisations ?

- Cause a- insuffisances dans les lotissements réalisés
- Cause b- manque de volonté politico-administrative
- Cause c- autres.....

#### **❖ Seuil de décision pour la vérification de l'hypothèse liée au problème spécifique n°3**

Toute réponse ayant obtenu une valeur au moins égale à 50% est retenue comme cause de ce problème.

## **Section 2 : Présentation des résultats et conditions de mise en œuvre des solutions**

### **Paragraphe1 : Présentation et analyse des données des enquêtes**

#### **I- Présentation et analyse des données collectées**

La présentation et l'analyse des résultats de notre enquête sont basées sur la détermination du taux de réponses obtenu par rapport aux questionnaires.

Sur un total de 100 enquêtés touchés, 61 soit 61 % ont répondu.

#### **A- Présentation et analyse des données liées aux problèmes spécifiques n°1 et n°2**

##### **1- Présentation et analyse des données liées au problème spécifique n°1**

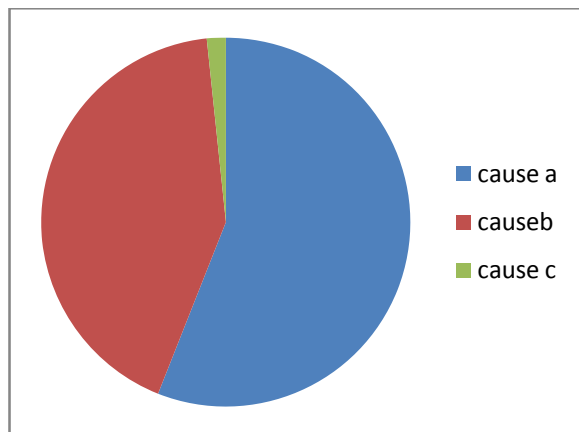
Par rapport aux raisons des retards du traitement des dossiers en vue de la réalisation des levés topographiques chez les géomètres dans la commune de Cotonou, les enquêtés touchés ont donné leur opinion.

Tableau N° 5 : Données collectées par rapport au problème d'absence de cadastre

Causes	Réponses	Effectifs	Pourcentages (%)
A	Manque de volonté politique de la part des gouvernants	34	56%
B	Problème de confidentialité du nom des propriétaires terriens	26	42,36%
C	Autres	01	1,64%
Total :		61	100%

Source : Résultats de nos enquêtes par questionnaire.

Le tableau V ayant permis de réaliser le graphique ci-dessous montre les résultats obtenus.



**Graphique I** : Répartition (en %) des enquêtés en fonction des raisons des retards dans la réalisation des levés topographiques dans la Commune de Cotonou

**Source** : Réalisé à partir du tableau V

Selon ces résultats, 34 enquêtés sur 61 soit 56% imputent le retard de la réalisation des levés topographiques à une absence de plan de base des lotissements dans la commune de Cotonou.

Par contre, 26 enquêtés sur 61 soit 42,36% pensent que la cause est un manque de cadastre. Par ailleurs, 01 enquêté soit 1,64% a évoqué une autre cause.

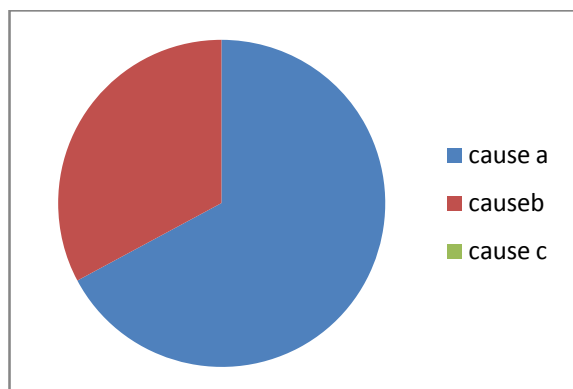
## 2 – Présentation et analyse des données liées au problème spécifique n°2

Tableau N° 6 : Données collectées par rapport au problème de mise à jour des registres fonciers urbains

Causes	Réponses	Effectifs	Pourcentages (%)
A	mauvaise connaissance de l'outil RFU comme système d'information	41	67,21%
B	manque de formation des agents concernés dans son exploitation	20	32,79%
C	Autres	0	0%
Total		61	100%

Source : Résultats de nos enquêtes par questionnaire.

Les données de l'enquête relatives à l'effectif des dossiers ayant connu du retard par faute de mauvaise exploitation de SIF RFU dans la Commune de Cotonou, ont permis de représenter le graphique II ci-dessous.



Graphique II : Répartition (en %) des enquêtés selon les raisons du retard des dossiers enregistrés et immatriculés avec le SIF RFU dans la Commune de Cotonou

Source : Réalisé à partir du tableau VI

De l'analyse de ces résultats, il ressort que 67,21% des enquêtés estiment que le retard des dossiers enregistrés avec la SIF RFU est dû à la non maîtrise de l'outil RFU. Pour 32.79 % des enquêtés il s'agit de la non disponibilité des informations nécessaires pour l'exploitation des RFU. Par contre, 0%des enquêtés pensent que les deux causes sont à la base de cette situation.

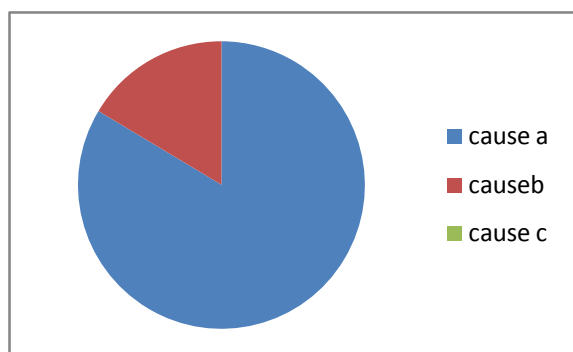
### Présentation et analyse des données liées au problème spécifique n°3

Tableau N° 7 : Données collectées par rapport au problème d'absence de logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption et des régularisations

Causes	Réponses	Effectifs	Pourcentages (%)
A	insuffisances dans les lotissements réalisés	51	83,6%
B	manque de volonté politico-administrative	10	16,4%
C	Autres	0	0%
Total :		61	100%

Source : Résultats de nos enquêtes par questionnaire.

Les résultats des données de l'enquête liées au problème de l'effectif des dossiers ayant connu du retard chez les notaires pour les compulsions dans la Commune de Cotonou sont représentés dans le graphique III



Graphique III : Répartition des enquêtés (en %) en fonction des dossiers ayant connu du retard chez les notaires pour la compulsion.

Source : Réalisé à partir du tableau VII

L'analyse des données ci-dessus montre que 83.6%des enquêtés ont estimé que l'absence de logiciel d'enregistrement des actes et des régularisations est la cause du retard des compulsions à effectuer chez les notaires. En revanche, 16,40% des enquêtés pensent qu'il s'agit aussi bien de l'absence de régularisation des répertoires après les transactions. Par ailleurs, 0% des enquêtés a d'autres causes.

## **II- Vérification des hypothèses et établissement du diagnostic**

Sur la base de la confrontation des résultats de l'enquête aux seuils de décision préalablement fixés, nous procédons à la vérification des hypothèses avant d'établir le diagnostic.

### **A- Vérification des hypothèses**

#### **1 – Vérification des hypothèses n°1 et n°2**

##### **a – Hypothèse n°1**

- Rappel de l'hypothèse n°1

Le manque de cadastre au Bénin se justifie par le manque de volonté politique du gouvernement béninois.

Pour la vérification de cette hypothèse, il est prévu au niveau de la fixation des seuils de décision que la cause ayant réuni un pourcentage d'une valeur au moins égale à 50% sera retenu.

- Eléments pertinents d'analyse:

56% des enquêtés ont estimé que le retard du traitement des dossiers chez les géomètres est dû à un manque de volonté politique du gouvernement béninois.

Ces points de vue des enquêtés reflètent la réalité sur le terrain.

- **Conclusion sur le test de l'hypothèse n°1:**

Conformément au seuil de décision retenu, les éléments ci-dessus permettent de confirmer l'hypothèse n°1.

##### **b – Hypothèse n°2**

- Rappel de l'hypothèse n°2:

L'absence de mise à jour des registres fonciers urbains(RFU) est liée à la mauvaise connaissance des RFU comme outil de système d'informatisation.

Il est prévu pour la vérification, que la cause ayant réuni un pourcentage d'une valeur au moins égale à 50% sera retenue.

- Eléments pertinents d'analyse:

67,21% des enquêtés pensent que le retard du traitement des dossiers enregistrés avec le RFU est dû à la mauvaise connaissance des RFU comme outil de système d'informatisation.

### **Conclusion sur le test de l'hypothèse n°2:**

Par rapport au seuil de décision retenu, les éléments ci-dessus permettent de confirmer l'hypothèse n°2.

## **2 – Vérification de l'hypothèse n°3**

- **Rappel de l'hypothèse n°3**

L'absence de logiciel de base des enregistrements des actes et des régularisations est liée à un manque de volonté politique

Pour la vérification de cette hypothèse, il est prévu au niveau de la fixation du seuil de décision que toute cause supposée ayant obtenu un pourcentage au moins égal à 75% sera retenu.

- Eléments pertinents d'analyse:

83,6% des enquêtés pensent que le retard des compulsions chez les notaires est dû à un manque de volonté politique.

### **Conclusion sur le test de l'hypothèse n°3:**

Nous référant au seuil de décision retenu, les éléments ci-dessus permettent de confirmer l'hypothèse n°3.

Toutes ces données analysées justifient notre approche de solution par la proposition d'un logiciel de base de données pour les enregistrements.

## **B- Etablissement du diagnostic**

### **1 – Eléments de diagnostic lié aux problèmes spécifiques n°1 et n°2.**

- Suite à la vérification de l'hypothèse spécifique n°1 et n°2, nous concluons que le manque de cadastre au Bénin se justifie par le manque de volonté politique du gouvernement béninois.
- La vérification de l'hypothèse n°2 nous permet de retenir que l'absence de mise à jour des registres fonciers urbains(RFU) s'explique par la mauvaise connaissance des RFU comme outil de système d'informatisation.

### **2 – Elément du diagnostic lié au problème spécifique n°3**

Suite à la vérification de l'hypothèse spécifique n°3, nous établissons que l'absence de logiciel de base des enregistrements des actes et des régularisations est liée à un manque de volonté politique.

## **Paragraphe 2 : Propositions de solutions pour l'amélioration des faiblesses du PAF et leurs conditions de mise en œuvre**

Il s'agit pour nous, de proposer des solutions afin de pallier les insuffisances du Projet Accès au Foncier (PAF) du MCA-BENIN se trouvant à la base des problèmes spécifiques en tenant compte des objectifs préalablement fixés.

### **I- Approches de solutions liées aux problèmes spécifiques n°1 et n°2**

#### **A- Approches de solutions liées au problème spécifique n°1**

Le problème dont il est question ici est celui de la lenteur de la procédure d'obtention des titres fonciers. La cause incriminée est l'absence de cadastre.

En effet, pour réduire le temps d'obtention des titres fonciers dans le cas du PAF par la CNAO-TF il faut une volonté politique pour la création d'un cadastre au Bénin. Pour ce fait, il faudrait élaborer de façon technique la création d'un cadastre avec la collaboration de l'Institut Géographique National.

## **B- Approches de solutions liées au problème spécifique n°2**

Il s'agit ici du problème de la mauvaise exploitation des registres fonciers urbains. Pour pallier cette insuffisance, les dispositions suivantes sont à prendre:

- ❖ établir des plans de formation au personnel chargé des enregistrements au système RFU ;
- ❖ organiser des campagnes d'Information Education et de Communication afin de rendre accessible les informations pour les enregistrements ;
- ❖ assurer la population quant à la confidentialité des informations collectées sur elle.

## **C- Approches de solutions liées au problème spécifique n°3**

Il s'agit ici du problème de l'absence d'un logiciel de base pour les enregistrements des actes de présomption de propriétés et des régularisations.

La cause incriminée est le manque de volonté politique. Etant donné que l'administration n'est que la machine exécutive du pouvoir législatif, il convient alors de :

- ❖ prendre des décrets afin d'uniformiser le processus d'enregistrement des actes dans toutes les mairies sur le plan national ;
- ❖ créer une base nationale de données en réseau avec toutes les communes du Bénin pour les enregistrements des actes et des régularisations ;
- ❖ sensibiliser et rendre obligatoire les enregistrements des actes dès l'achat ou la cession des terres ;
- ❖ inclure les frais de mutation de nom directement dans les frais d'achat des parcelles lors des cessions de terres.

## **II - Conditions de mise en œuvre des solutions proposées**

Il n'y a pas de conditions particulières de mise en œuvre des solutions en dehors de la nécessité de trouver solutions aux autres problèmes identifiés. Cependant, il existe des suggestions importantes qu'il convient de faire.

### **A- Suggestions à l'endroit des autorités politiques de l'IGN et de la CNAO-TF**

#### **1- A l'endroit des autorités politico-administratives via le ministère des finances**

- ❖ Elaborer un projet pour mettre en place un système de cadastre au Bénin ;
- ❖ Recruter des agents performants pour la réalisation du cadastre ;
- ❖ Prévoir des stages de formation à l'étranger pour les agents en charge de réaliser le cadastre afin de s'inspirer des réalités de l'extérieur ;
- ❖ Etre en étroite collaboration avec l'IGN en vue du suivi du projet.

#### **2- A l'endroit de l'IGN**

- ❖ Recruter des géomètres rigoureux et performants pour le suivi des levés topographiques réalisés ;
- ❖ Etablir des plans de formation pour tous les agents sur le cadastre ;
- ❖ Etablir des rapports d'évaluation à chaque étape de la réalisation du cadastre à l'endroit du ministère des finances.

#### **3- A l'endroit de la CNAO-TF**

- ❖ Organiser des campagnes d'Information d'Education et de Communication afin de sensibiliser et de faire comprendre à la population l'importance des enregistrements et des régularisations des actes de présomption de propriété lors des acquisitions de terres ;
- ❖ Rassurer la population quant à la confidentialité qui entoure toutes les opérations afférentes à l'obtention des titres fonciers ;
- ❖ Résoudre sa dépendance vis-à-vis de la DGID

**A- Suggestions à l'endroit de la communauté du personnel de la DGID  
et du personnel des affaires domaniales des mairies notamment celle  
de la mairie de Cotonou**

**1- A l'endroit de la communauté**

- ❖ Accepter de faire enregistrer leurs actes lors des acquisitions des terres ;
- ❖ Comprendre l'importance de la réalisation des régularisations lors des cessions des terres ;
- ❖ Eviter et dénoncer les comportements de fraudes ou de vente frauduleuse des terres.

**2- A l'endroit du personnel de la DGID**

- ❖ Disposer d'une archive pour organiser les différents dossiers suivants les différentes procédures ;
- ❖ Encourager le travail bien fait et dans la célérité nécessaire ;
- ❖ Rompre le silence coupable sur les comportements de corruptions et de magouilles.

**3- A l'endroit du personnel des affaires domaniales de la mairie  
de Cotonou**

- ❖ Proposer un projet d'informatique sur l'enregistrement des actes ;
- ❖ Identifier et élaborer des solutions aux différents problèmes qu'ils rencontrent dans l'exercice de leur fonction ;
- ❖ N'établir aucune priorité d'un dossier sur un autre et les traiter avec rigueur et célérité.

## CONCLUSION

La sécurisation foncière est une préoccupation mondiale car, elle pose non seulement un problème majeur de politique économique, mais aussi un problème de développement notamment en Afrique qui reste le continent le plus touché par cette insécurité.

En effet, la difficulté majeure liée à l'obtention des titres fonciers reste le coût et le délai d'obtention des titres fonciers. Malgré les progrès importants en matière de diminution du coût avec le PAF/MCA, le problème lié au temps d'obtention des titres fonciers persiste dans la Commune de Cotonou par rapport aux résultats attendus. Cette faiblesse ne sera résolue qu'à travers la correction de certaines insuffisances surtout en veillant à l'amélioration des relations entre la CNAO-TF et ses partenaires externes notamment les notaires, les géomètres et les mairies.

Au cours de notre étude, les problèmes spécifiques suivants ont été relevés :

- l'absence de cadastre ;
- la mauvaise exploitation des registres RFU ;
- l'absence d'un logiciel de base de données pour l'enregistrement des actes et des régulations.

Des solutions ont été proposées pour éradiquer les causes réelles à la base de ces problèmes spécifiques afin de parvenir à une meilleure optimisation des services offerts par la CNAO à la population du Bénin.

Au terme de ce travail, nous sommes arrivés à la conclusion que la lenteur dans l'obtention des titres fonciers à Cotonou est due à une absence de cadastre, à une mauvaise exploitation des registres RFU et une absence d'un logiciel de base de données pour l'enregistrement des actes et des régulations.

Notre travail s'inscrivant dans le cadre de l'analyse des faiblesses du PAF au Bénin, il servira sûrement d'éléments de résolution pour la problématique de la non atteinte des objectifs assignés à la CNAO-TF.

Cependant, nous formulons le vœu qu'il soit poursuivi sur les aspects non abordés tels que :

- la problématique liée à la dualité du droit foncier ;
- la problématique liée à une meilleure organisation de la DDET.

## **REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES**

### **➤ Ouvrages**

- ✓ L'étude steward réalisée en 2008 par MCA BENIN sur : « **l'analyse des conflits fonciers et leurs modes de règlement** ».
- ✓ L'étude steward réalisée en 2011 par MCA BENIN sur : « **l'étude comparative des options technologiques pour les besoins de la gestion foncière** »
- ✓ Joseph COMBY, Directeur de l'Association des Etudes Foncières (ADEF) dans : «**Etudes N°110 juillet-août 2004**»

### **Textes législatifs et réglementaires**

- ✓ La loi 60-20 du 13 juillet 1960 portant régime du permis d'habiter au Dahomey
- ✓ la loi 65-25 du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière au Dahomey.

### **Mémoires**

- ✓ ACLASSATO Herman (2012) dans son mémoire : « **Réflexion sur la simplification de la procédure d'obtention du titre foncier et son impact sur le développement économique au Bénin : cas du MCA**».
- ✓ ALLOUGBIN Yassirath (2007) dans son mémoire : « **L'acquisition du droit de la propriété immobilière : un moyen de lutte contre l'insécurité foncière** ».
- ✓ BIO (J.A) et HOUNGBO (A.S) dans : « **Statistiques et Commentaires des immatriculations et litiges fonciers coutumiers au Bénin de 1982 à 1992**».
- ✓ HOUNGBO Emile N. (2003) dans son article : « **L'attribution de la propriété foncière et le vivre chez soi au Bénin : deux réalités en conflit**».
- ✓ KPANOU Mahutin M. (2005) à travers son mémoire : « **Contribution à l'amélioration des conditions d'obtention du titre foncier au Bénin** ».

- ✓ LASSISSI Sèmiou Adéniyi dans son ouvrage intitulé : «**Comprendre le foncier béninois, le délai minimum d'obtention du titre foncier au Bénin**».

Sites internet

[www.google.bj](http://www.google.bj) : «réseau d'échange stratégique pour une Afrique Urbaine Durable »

## ANNEXES

Questionnaire adressé au personnel de la CNAO-TF et dans la DDET

Bonjour Madame, Monsieur

Dans le cadre de l'évaluation du PAF par les objectifs de la CNAO-TF dans la commune de Cotonou, nous avons entrepris une enquête dont l'objectif est de rassembler les informations en vue d'analyser le PAF et d'élaborer un projet qui permettra de palier à certaines insuffisances observées. Dans cette expertise vous avez été identifiés(e) comme faisant parti de notre échantillon de travail et nous vous sommes reconnaissante de la contribution que vous apporterez à travers vos réponses. Soyez assuré(e) de la totale neutralité qui entourera le traitement des données collectées.

### Identification de l'enquêté

Date : .... / .... / 2015

Nom et prénoms

(facultatifs).....

Qualification (Fonction de

l'enquêté):.....

Service de l'enquêté :

.....

I- Effectif des dossiers déposés pour l'obtention du TF ayant duré chez les géomètres

Cause a : Absence de plan de base de

lotissement.....

Cause b : Inexistence des

cadastres.....

Cause c : Autres (à

préciser).....

.....

.....

.....

II- Effectif des dossiers ayant échoué par la faute des SIF RFU

Cause a : Non maîtrise de l’outil RFU.....

Cause b : Non disponibilité des informations nécessaires pour l’exploitation des RFU.....   
.....  
.....

Cause c : Autres (à préciser).....  
.....  
.....  
.....

III- Effectif des dossiers ayant duré chez les notaires pour la compulsion

Cause a : Absence de logiciel d’enregistrement facilitant la compulsion.....

Cause b : Absence de régularisation des répertoires après transaction.....

Cause c : Autres (à préciser).....  
.....  
.....  
.....

## GUIDE D'ENTRETIEN

Bonjour Madame, Monsieur

Dans le cadre de l'évaluation du PAF par les objectifs de la CNAO dans la commune de Cotonou, nous avons entrepris une enquête dont l'objectif est de rassembler les informations en vue d'analyser le PAF et d'élaborer un projet qui permettra de palier à certaines insuffisances observées. Dans cette expertise vous avez été identifiés(e) comme faisant parti de notre échantillon de travail et nous vous sommes reconnaissante de la contribution que vous apporterez à travers vos réponses. Soyez assuré(e) de la totale neutralité qui entourera le traitement des données collectées.

Date : .... / .... / 2015

### Thème I : Connaissance sur le foncier

- 1-Les structures concernées en matière de conservation foncière
- 2-Les acteurs externes concernés dans la réalisation des TF
- 3-Le degré d'implication de chaque acteur

### Thème 2 : Qualités des services offerts

- 1-Les circuits des dossiers pour l'obtention des TF
- 2-Les causes de la lenteur dans la signature des TF
- 3-La satisfaction des services offerts aux populations

### Thème 3 : Suggestions visant à améliorer les prestations

## GUIDE D'OBSERVATION

Bonjour Madame, Monsieur

Dans le cadre de l'évaluation du PAF par les objectifs de la CNAO dans la commune de Cotonou, nous avons entrepris une enquête dont l'objectif est de rassembler les informations en vue d'analyser le PAF et d'élaborer un projet qui permettra de palier à certaines insuffisances observées. Dans cette expertise vous avez été identifiés(e) comme faisant parti de notre échantillon de travail et nous vous sommes reconnaissantes de la contribution que vous apporterez à travers vos réponses. Soyez assuré(e) de la totale neutralité qui entourera le traitement des données collectées.

Date : .... / .... / 2015

Orientation n°1 :

- Existence des locaux
- Espacement des différents services

Orientation n°2 :

- Existence de bureaux équipés
- Existence d'archive
- Existence d'outils informatiques

Orientation n°3 :

- Disponibilité du personnel
- Bonne collaboration avec les acteurs externes

## Table des matières

REMERCIEMENTS.....	Erreur ! Signet non défini.
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS .....	Erreur ! Signet non défini.
LISTE DES TABLEAUX ET GRAPHIQUES.....	Erreur ! Signet non défini.
RESUME.....	Erreur ! Signet non défini.
GLOSSAIRE DE L'ETUDE .....	Erreur ! Signet non défini.
INTRODUCTION .....	Erreur ! Signet non défini.
<i>Chapitre premier</i> : CADRE CONTEXTUEL ET PROBLEMATIQUE DE L'ETUDE.....	Erreur ! Signet non défini.
Section1 : Cadre institutionnel et problématique de l'étude.....	Erreur ! Signet non défini.
Paragraphe1 : Présentation de la DDET .....	Erreur ! Signet non défini.
I- Attributions et Organisation .....	- 5 -
A- Fonctionnement .....	- 5 -
Paragraphe2 : Présentation de La Commission Nationale d'Appui à l'Obtention du Titre Foncier (CNAO-TF).....	Erreur ! Signet non défini.
I- Présentation de la Commission Nationale d'Appui à l'obtention du titre foncier .....	- 7 -
A- Composition .....	- 7 -
B- Attributions .....	- 8 -
Section 2: Observations sur le lieu de stage et ciblage de la problématique .	Erreur ! Signet non défini.
Paragraphe1 : Procédures d'obtention du titre foncier .....	Erreur ! Signet non défini.
I- Différentes procédures .....	- 10 -
A- Procédure classique d'immatriculation .....	- 10 -
B- Les différentes procédures de morcellement .....	- 14 -
C- Procédure exceptionnelle d'obtention du titre foncier.....	- 16 -
II- Procédure de morcellement suivi de vente de gré à gré pour les immeubles situés dans le domaine privé de l'Etat .....	- 17 -
A- Procédure de morcellement suivi des mutations à titre de reprise d'apport lorsqu'il s'agit des parcelles qui relèvent des périmètres des AIF .....	- 17 -
Paragraphe 2 : Etat des lieux sur les activités de la commission, inventaire des forces et faiblesses et ciblage de la problématique.....	Erreur ! Signet non défini.
✓ Etat des lieux sur les activités de la commission et inventaires des forces et faiblesses .....	- 20 -
A- Etat des lieux sur les activités de la commission .....	- 20 -
I- Ciblage de la problématique de recherche.....	24

A-	Choix et spécification de la problématique.....	24
B-	Vision globale et séquences de résolution de la problématique.....	25
<i>Chapitre second: CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE ET PRESENTATION DES RESULTATS DES ENQUETES</i>		
.....		<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Section 1 : Cadre théorique et méthodologie de l'étude .....		<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Paragraphe 1 : Cadre théorique de l'étude.....		<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
I-	Fixation des objectifs et formulations des objectifs de recherche .....	29
A-	Fixation des objectifs de recherche .....	29
B-	Identification des causes possibles et formulation des hypothèses .....	30
I-	Revue de littérature .....	33
A-	Généralités sur la gestion du foncier au Bénin .....	33
B-	Objectifs, description et caractéristiques du système de gestion de l'information foncière	36
Paragraphe 2 : Choix la démarche méthodologique de l'étude .....		<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
I-	Dimension Empirique .....	42
A-	Méthode d'enquête envisagée .....	42
II-	Dimension théorique.....	45
A-	Choix théorique lié au problème spécifique n°1 et n°2.....	46
B-	Choix théorique lié au problème spécifique n°3.....	47
Section 2 : Présentation des résultats et conditions de mise en œuvre des solutions		<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Paragraphe1 : Présentation et analyse des données des enquêtes .....		<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
I-	Présentation et analyse des données collectées .....	47
A-	Présentation et analyse des données liées aux problèmes spécifiques n°1et n°2 .....	47
	Présentation et analyse des données liées au problème spécifique n°3 .....	50
II-	Vérification des hypothèses et établissement du diagnostic .....	51
A-	Vérification des hypothèses.....	51
B-	Etablissement du diagnostic .....	53
Paragraphe 2 : Propositions de solutions pour l'amélioration des .....		<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
faiblesses du PAF et leurs conditions de mise en œuvre .....		<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
I-	Approches de solutions liées aux problèmes spécifiques n°1 et n°2 .....	53
A-	Approches de solutions liées au problème spécifique n°1 .....	53
B-	Approches de solutions liées au problème spécifique n°2 .....	54

C- Approches de solutions liées au problème spécifique n°3 .....	54
II - Conditions de mise en œuvre des solutions proposées.....	55
A- Suggestions à l'endroit des autorités politiques de l'IGN et de la CNAO-TF.....	55
CONCLUSION .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
ANNEXES .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>