

REPUBLIQUE DU BENIN



MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI



ECOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET DE MAGISTRATURE



**OPTION**

Administration des Finances

**FILIERE**

Administration des Impôts (cycle 2)

**SUJET**

CONTRIBUTION A L'EFFICACITE DE  
LA PROCEDURE  
D'IMMATRICULATION FONCIERE AU  
BENIN

**REALISE ET SOUTENU PAR :**

Stefano S. HOUNSOU

**SOUS LA DIRECTION DE :**

Mr MIDJO D. Epiphane

Avril 2006

## IDENTIFICATION DU JURY

---

JURY N °

Président : Alain **QUENUM**

Vice président : Césaire **LANTONKPODE**

Membre : Herbert **MEDO**

**L'ECOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET DE MAGISTRATURE  
N'ENTEND DONNER AUCUNE APPROBATION NI IMPROBATION  
AUX OPINIONS EMISES DANS CE MEMOIRE. CES OPINIONS  
DOIVENT ETRE CONSIDEREES COMME PROPRE A SON AUTEUR.**

# DEDICACE

---

**A**

Prosper **HOUNSOU** mon feu père ;

Winnifred **LAWSON** ma mère;

Prudencia **HOUNKPONOU** ma chère femme ;

Bryan **HOUNSOU** mon garçon.

# REMERCIEMENT

---

Nos sincères remerciements à :

- ❖ Monsieur **MIDJO Dorothee Epiphane**, notre maître de mémoire qui, malgré ses multiples occupations a bien voulu accorder une attention à notre travail.
- ❖ Monsieur **AHO GLELE Virgile** pour toute sa disponibilité et son soutien
- ❖ Monsieur **VLAVONOU Ghislain** qui n'a ménagé aucun effort pour la réalisation de cette œuvre.
- ❖ Tout le corps enseignant et administratif de l'Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature (**ENAM**) pour nous avoir assuré une formation de qualité.
- ❖ Tous ceux qui d'une manière ou d'une autre, ont contribué à la réalisation de cette œuvre.

# SIGLES ET ABREVIATIONS

---

**DGID** : Direction Générale des Impôts et des Douanes

**CGI** : Code Général des Impôts

**DDET** : Direction des Domaines de l'Enregistrement et du Timbre

**SET** : Service de la Conservation Foncière

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

**RD** : Recette des Domaines

**TPI** : Tribunal de Première Instance

**ENAM** : Ecole Nationale d'Administration et de Magistrature

**IGN** : Institut Géographique National

**RFU** : Registre Foncier Urbain

## LISTE DES TABLEAUX

---

N° D'ORDRE	TITRE DU TABLEAU	PAGE
01	Description des dossiers de litiges enrôlés par le TP1 entre 2000 et 2004	13
02	Tableau récapitulatif des problématiques possibles	15
03	Synthèse des approches retenues par problème	22
04	Objectifs spécifiques	25
05	Tableau de bord	29
06	Cause du problème relatif au problème 1	44
07	Cause du problème relatif au problème 2	46
08	Cause du problème relatif au problème 3	47
09	Tableau de synthèse de l'étude	58

# RESUME

---

Le foncier a toujours été la cause de nombreux litiges dans nos pays et c'est principalement le cas au Bénin.

Aujourd'hui le problème reste d'actualité. C'est donc cette quête qui nous a décidé à chercher les moyens visant une sécurisation du foncier dans notre pays. Parmi ces moyens, notre choix s'est porté sur l'immatriculation foncière et principalement sur sa procédure. Notre étude sur le thème a consisté à chercher certains maux dont souffre cette procédure.

Ainsi à travers l'utilisation d'un questionnaire spécialement établi à cet effet , les entretiens directs avec certains responsables en charge de l'immatriculation dans notre pays et des investigations personnelles nous avons constaté que les problèmes que posent l'immatriculation sont entre autre le nombre élevé des litiges fonciers, la non sécurisation des transactions foncières, la méconnaissance des textes par la majorité des populations.

Les conditions pratiques de mise en œuvre des solutions identifiées ont été enfin ressorties afin que cette étude puisse servir aux acteurs du secteur à rendre l'immatriculation foncière accessible à tout le monde.

# SOMMAIRE

---

## INTRODUCTION GENERALE

**Chapitre premier : Cadre institutionnel, théorique et méthodologique de la problématique de l'immatriculation foncière au Bénin**

**Section 1 :** Restitution des observations de stage et problématique

Paragraphe I : Restitution des observations de stage

Paragraphe II : Choix, spécification et vision globale de résolution de la problématique

**Section 2 :** Objectifs et méthodologie de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin

Paragraphe I : Objectifs, hypothèses et tableau de bord

Paragraphe II : Adoption de la méthodologie à partir de la revue de la littérature

**Chapitre deuxième : Collecte des données, analyse des résultats et approches de solutions liées à la procédure d'immatriculation foncière au Bénin**

**Section 1 :** Collecte et analyse des données

Paragraphe I : Collecte, difficultés rencontrées

Paragraphe II : Analyse des données et vérification des hypothèses

**Section 2** : Approches de solution et conditions de mise en œuvre

Paragraphe I : Approches de solution

Paragraphe II : Conditions de mise en œuvre

**CONCLUSION**

**BIBLIOGRAPHIE**

**ANNEXES**

**TABLE DES MATIERES**

## AVANT PROPOS

---

L'histoire assigne à chaque génération une mission à laquelle elle ne saurait déroger. La génération d'intellectuels africains et béninois que nous sommes à pour tâches de rechercher, d'inventorier et de classer tout le savoir et le savoir de notre société en vue de leur fécondation par le travail.

Au moment où la fin de notre formation au Cycle II de l'ENAM, nous offre cette opportunité d'assumer cette tâche, c'est à dire apporter notre eau au moulin du monde scientifique africain et béninois, nous avons choisis de réfléchir la problématique de l'immatriculation foncière en République du Bénin.

Somme toute, notre modeste contribution dans le cadre de ce travail permettra à la génération future de poursuivre la réflexion.



# INTRODUCTION GENERALE

---

Le droit foncier béninois est régi par une diversité de textes. Il est subdivisé en droit foncier coutumier et en droit foncier moderne. La législation en matière foncière moderne repose sur deux textes principaux que sont la loi 60-20 du 13 juillet 1960 portant régime du permis d'habiter au Dahomey et la loi 65-25 du 14 Août 1965 portant régime de la propriété foncière au Dahomey.

Le foncier au Bénin est caractérisé par des litiges de plus en plus courants. Ces litiges qui encombrant nos tribunaux, ont des répercussions non seulement sur le bien-être social mais constituent également une menace pour la paix.

Instituée par la loi 60-20 du 13 juillet 1960, le permis d'habiter constitue un moyen de gestion des terrains domaniaux par les chefs des circonscriptions. Le permis d'habiter concerne les zones réservées à l'habitation et peut être délivré à tous les citoyens béninois ou non. Il n'est pas un titre de propriété contrairement à ce que pensent bon nombre de présumés propriétaires et ne confère en principe qu'un droit d'habitation personnel, précaire et révocable.

La loi 65-25 du 14 Août 1965 du 14 Août 1965 quant à elle porte sur l'immatriculation des terrains au livre foncier de l'Etat. L'immatriculation peut être définie comme étant la formalité qui permet d'acquérir des droits réels de propriété sur une portion de terre. C'est le véritable mode d'acquisition de la terre puisqu'elle confère au requérant

un titre de propriété définitif, inattaquable et irrévocable. Elle est sujette à une procédure bien précisée dans les textes mais qui malheureusement est soit très peu connue des présumés propriétaires terriens, soit connaît certaines difficultés dans sa mise en œuvre d'où un fort taux d'instabilité foncière.

Quelles sont donc les facteurs pouvant expliquer cet état de chose ?

C'est la quête de réponse à cette interrogation et le souci profond d'apporter notre contribution qui nous ont conduit à mener nos recherches de fin de cycle sur le thème : **«Contribution à l'efficacité de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin»**

Ainsi, exposerons-nous dans le cadre de ce travail, d'abord le cadre institutionnel, théorique et méthodologique de l'étude, ensuite nous traiterons de la collecte et de l'analyse des données

## CHAPITRE PREMIER

# CADRE INSTITUTIONNEL, THEORIQUE ET METHODOLOGIQUE DE LA PROBLEMATIQUE DE L'IMMATRICULATION FONCIERE AU BENIN

---

Dans ce chapitre, nous présenterons d'abord la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du timbre (DDET), cadre de notre stage, ses mécanismes de fonctionnement et ensuite, nous dégagerons la problématique liée à l'immatriculation foncière au Bénin.

### **Section I : Restitution des observations de stage et problématique**

Dans cette section, nous partirons de la présentation de notre lieu de stage pour aboutir à l'état des lieux sur l'immatriculation foncière au Bénin.

#### **Paragraphe premier : Observations de stage**

Il sera présenté dans ce chapitre notre lieu de stage, la DDET, et l'état des lieux de base sur l'immatriculation foncière.

## **I – Présentation de la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du timbre (DDET)**

La Direction des domaines de l'enregistrement et du timbre (DDET) est une direction technique de la Direction Générale des Impôts et des Domaines (DGID), qui elle –même est sous la tutelle du Ministère des Finances et de l'Economie. Elle est composée de quatre services principaux dont trois services d'assiette et une recette. Il s'agit du :

- Service de l'enregistrement et du Timbre (SET) ;
- Service de la Conservation Foncière (SCF) ;
- Service de Gestion du Domaine Privé de l'état (SGDPE) ;
- Et d'une Recette des Domaines (RD)

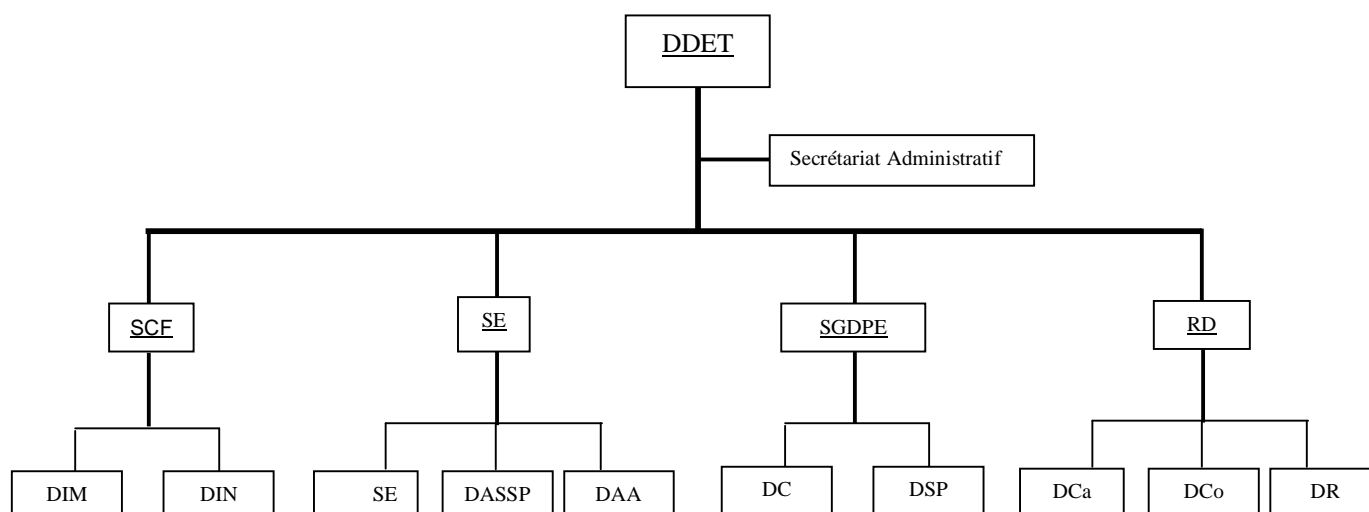
Elle comprend également un secrétariat administratif comportant deux divisions : le secrétariat particulier chargé de l'enregistrement des courriers et la cellule informatique dont le rôle principal est la saisie des correspondances et des bordereaux analytiques. Outre l'assiette, la liquidation, le contrôle puis le recouvrement des droits d'enregistrement et de timbre, de publicité foncière et taxes de la conservation foncière dont elle a la charge, la DDET a également pour attribution la gestion des biens vacants ou placés sous séquestre. La DDET est enfin chargée des opérations d'immatriculation, conformément à la note de service n°021/MFE/DC/SGM/DGID/DDET du 07 janvier 2002 portant ses attributions, organisation et fonctionnement.

Nous nous intéresserons dans le cadre de ce mémoire à la Direction des Domaines de l'Enregistrement et du Timbre et surtout au service de la Conservation Foncière (SCF) chargé de conduire la procédure d'immatriculation foncière au Bénin.

Le service de la conservation Foncière est l'un des services techniques de la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre (DDET). Il comprend deux divisions, installées dans le même bureau à savoir :

- La division des immatriculations dont le rôle principal consiste à accomplir les procédures d'immatriculations ;
- La division des inscriptions chargée de l'inscription et la radiation sur le titre Foncier de tous les droits ayant grevé l'immeuble.

La description faite de cette direction technique est illustrée schématiquement par l'organigramme ci après :



## **Organigramme de la Direction des Domaines de l'Enregistrement et du Timbre**

DIM : Division de l'immatriculation

DIN : Division des Inscriptions

SE : Secrétariat de l'enregistrement

DASSP ; Division des Actes sous seing Privé

DAA : Direction des actes Authentiques

DC : Division du Contrat

DSP : Division suivi des Propriétés de l'Etat

DCa : Division Caisse

DCo : Division Comptabilité

DR : Division Recouvrement

L'organigramme et les attributions de la DDET présentés, nous passerons à l'état des lieux de base sur la problématique liée à l'immatriculation foncière au Bénin.

## **II – Etat des lieux de base sur la procédure d'immatriculation foncière au Bénin**

L'immatriculation d'un terrain se fait à la suite d'une procédure faite essentiellement de publicité et de vérification. La publicité porte sur la réquisition d'immatriculation et la vérification concerne la non contestation des droits dont se prévaut le requérant. Les personnes pouvant requérir sont :

- le propriétaire ;
- le co-propriétaire avec le consentement obligatoire des autres ayant droit ;
- le titulaire d'un droit réel ;
- le tuteur, l'administrateur ou curateur d'un incapable ayant l'une des qualités ci-dessus énumérées.

### **La procédure débute par le dépôt d'un dossier composé :**

- d'une réquisition d'immatriculation faite sur un formulaire fourni par l'Administration (voir annexe) ;
- de deux levés topographiques du terrain à immatriculer (plans établis par un géomètre agréé) ;
- d'une copie de l'acte constitutif du droit coutumier à publier (acte enregistré au domaine) ;
- d'un certificat administratif délivré par l'autorité locale ;
- une photocopie légalisée de la carte d'identité du requérant (facultatif) ;
- d'une provision dont le montant est fixé par le conservateur.

Le dossier d'immatriculation constitué est introduit par une demande appelée réquisition d'immatriculation. Ce dossier comme tout

courrier, est déposé au secrétariat administratif du Directeur des domaines. Après annotation, il le transmet au chef du service de la conservation foncière qui, à son tour, l'affecte au chef de la division immatriculation.

A la suite de ce contrôle, le dossier est remis à un collaborateur du chef de la division immatriculation pour inscription dans le "registre des formalités préalables". Le numéro chronologique affecté au dossier est celui sous lequel il est inscrit au registre des formalités préalables: c'est le numéro de réquisition qui suit le dossier durant toute la procédure.

Les informations contenues dans le dossier relatives aussi bien à l'immeuble, au propriétaire ainsi qu'à la localité sont résumées sur un imprimé spécial appelé "**Avis de demande d'immatriculation**". Cet imprimé est envoyé au journal officiel pour insertion. Après l'insertion, il est établi un extrait de ce journal Officiel sur un document appelé "placard". Le placard est transmis au tribunal de première Instance compétent sous la forme d'un bulletin d'envoi de placard et reproduisant l'avis de demande d'immatriculation, pour affichage. Dans le même temps, un autre placard est adressé au chef de la Circonscription Administrative du lieu de situation de l'immeuble pour affichage. L'affichage a pour but de recenser les oppositions éventuelles à l'intention d'immatriculation formulée par le requérant et porte sur un délai de trois (03) mois.

Après l'affichage, le greffier et l'autorité locale compétence adressent, chacun, au conservateur un certificat d'affichage et de publication indiquant la date d'affichage qui est le point de départ des trois (03) mois prévus par la loi n°65-25. Le conservateur saisit alors un

géomètre expert agréé auprès de la DDET pour procéder au bornage contradictoire du domaine.

Les travaux du bornage contradictoire sont sanctionnés par un procès verbal de bornage.

**Lorsqu'aucune opposition n'a été enregistrée au cours des opérations ci-dessus décrites, le dossier est enregistré dans les livres de formalités requises appelés "livres jumeaux" puis dans le livre foncier sous un numéro chronologique qui devient celui du titre foncier.**

L'agent procède alors à la rédaction des bordereaux analytiques qui résument les informations contenues dans le dossier d'immatriculation et constituent " l'acte de naissance de l'immeuble. Il est ensuite procédé à l'établissement de la copie du titre foncier, revêtue de la signature et du cachet du DDET.

L'agent effectue ensuite la liquidation des frais de la procédure:

- **7,5‰** de la valeur de l'immeuble avec un minimum de **7500 Francs** comme droit de la conservation foncière;
- **12700 Francs** pour le journal officiel, **200 Francs** pour le tribunal de première instance;
- et enfin le montant des honoraires du géomètre (montant toutes taxes comprises à est dégagé).

Au terme de toutes ces opérations, le retrait de la copie du titre foncier est subordonné à la présentation d'une pièce d'identité ou d'une procuration notariée en cas de mandat. Un certificat de décharge fourni

par l'administration est alors rempli et signé par celui qui effectue le retrait de la copie du titre foncier. Après le retrait de la copie, le dossier d'immatriculation fait l'objet d'un classement aux archives du service de la conservation foncière.

Toutes les modifications qui interviennent ultérieurement concernant le titre foncier ainsi créé doivent être mentionnées sur ce titre. A cet effet, le titre comporte cinq sections destinées à enregistrer:

- La description de l'immeuble;
- Les modifications de superficie en plus ou en moins;
- Les propriétaires successifs;
- Les causes d'indisponibilité ou les démembrements du droit;
- Les privilèges et hypothèses.

**Aux termes de l'articles 131 de la loi 65-25 du 14 Août 1965 portant Régime de la propriété foncière au Bénin<sup>1</sup>, aucune modification ne peut être portée sur le titre foncier si elle n'est constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire. Toutes les mentions portées au titre doivent également figurer sur la copie du titre foncier.**

Ainsi, la procédure d'immatriculation du foncier au Bénin est bien encadrée, ce qui constitue un atout important.

Toutefois, ces forces et atout mentionnés ne doivent pas occulter certaines faiblesses résultant de la mise en œuvre de cette procédure.

---

<sup>1</sup> Article 131, loi 65-25: « Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence; tous baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance ou cession d'une somme équivalent à plus d'une année de loyer ou fermage non échu, intervenus entre particuliers ou entre particulier et organismes publics ou semis publics autre que l'Etat, doivent, en vue de l'inscription, être constaté par acte notarié ou par acte sous-seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire ou d'un greffier notaire ».

Aujourd'hui un minimum de cent cinquante mille francs CFA doit être déposé comme caution pour l'accomplissement des formalités. **Or un montant pareil n'est pas à la portée du béninois moyen.**

De même, **l'organigramme de la DDET** ne lui permet pas de jouer pleinement son rôle de sécurisation des terres, étant **rattachée à la Direction Générale des Impôts et domaines**. L'objectif essentiel de la Direction est de recouvrer le maximum de recettes pour l'Etat **ce qui fait que l'aspect de sécurisation voire d'immatriculation est laissé au second rang.**

Sur le plan strictement administratif, notre stage nous a permis de constater que **la procédure d'immatriculation foncière est assez longue** car dans la pratique, le délai pour l'obtention du titre foncier est d'au moins un an.

De même, signalons que la DDET manque cruellement de personnel qualifié.

Aussi, **les coûts de la procédure d'immatriculation foncière sont souvent indexés comme facteur freinant un plus grand nombre d'immatriculations** au Bénin.

Une autre faiblesse de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin est **liée à l'ignorance des textes car il n'est pas rare de constater que même des universitaires ne savent rien sur**

**l'immatriculation des terres** ce qui pose en effet le problème du manque de publicité.

Aussi, comme le soulignait déjà Joseph Comby (1998), «**les trois quarts des affaires gérées par la justice civile au Bénin auraient une origine foncière**»<sup>2</sup>. La croissance des litiges fonciers témoigne donc d'une grande insécurité foncière.

La plupart des parcelles vendues étaient tenues **sous le régime du droit coutumier ce qui devrait amener les nouveaux acquéreurs à recourir ensuite à l'immatriculation des terres acquises. Cependant très peu d'entre eux le font** ou y arrivent effectivement compte tenu de divers facteurs qui constituent des freins au déroulement normal et à l'accessibilité de tous à la procédure.

Une visite au Tribunal de première Instance (TP1) de Cotonou nous a **permis de constater que, entre 2000 et 2004 la majorité des dossiers gérés par cette institution est relative au foncier et que les litiges y afférant sont très fréquents en milieu urbain comme le montre le tableau suivant :**

---

<sup>2</sup> Joseph Comby (1998): Réforme du droit foncier au Bénin, étude de faisabilité. **SERHAU-SEM** Cotonou, Bénin

**Tableau1: Description des dossiers de litiges enrôlés par le TP1 entre 2000 et 2004**

<b>Années</b>	<b>Nombre de dossiers enrôlés</b>		
	1 <sup>ère</sup> chambre	2 <sup>ème</sup> chambre	Total
2000	345	409	754
2001	311	474	785
2002	302	391	693
2003	369	302	671
2004	363	365	728
<b>Total</b>	<b>1690</b>	<b>1941</b>	<b>3631</b>

**Source:** registre du greffe du TP1 Cotonou

L'état de lieu de base concernant la procédure d'immatriculation foncière étant fait, nous passerons en revue les forces ou atouts et les faiblesses liées à la procédure actuelle d'immatriculation foncière au Bénin.

### **III – Inventaire des éléments de l'état des lieux de base**

Il s'agit pour nous ici de faire l'inventaire des forces ou atouts et des faiblesses ou menaces d'une part, le regroupement des problèmes par problématique et la spécification de la problématique d'autre part.

## **A- Inventaire des forces et menaces**

### **1- Inventaire des forces ou atouts**

De l'état des lieux de base, nous avons relevé les forces ou atouts suivants :

- ✚ l'existence d'une procédure claire ;
- ✚ la publicité et la vérification qui se font au début de la procédure d'immatriculation ;
- ✚ aucune opposition n'est acceptée au-delà du délai prescrit.

### **2 – Inventaire des faiblesses ou menaces**

- ✚ nombre élevé des litiges fonciers;
- ✚ non sécurisation des transactions foncières ;
- ✚ méconnaissance des textes fonciers, coûts et délai de la procédure ;
- ✚ exigüité au bureau de la conservation foncière pour un meilleur accueil des usagers;
- ✚ insuffisance de personnel qualifié ;
- ✚ informatisation insuffisante du service ;
- ✚ perte de temps dans le fonctionnement quotidien;
- ✚ disparition ou détérioration de documents et actes importants ;
- ✚ le non détachement de la DDET de la DGID ;
- ✚ Organigramme non adapté aux attributions de la DDET ;

## **B - Regroupement des problèmes par problématique**

Nous avons regroupé les problèmes identifiés en trois problématiques dans le tableau suivant :

**Tableau2:** Tableau récapitulatif des problématiques possibles

N°	Libellé des problématiques	Problème général	Problèmes spécifiques
1	Problématique de l'immatriculation foncière au Bénin	l'inefficacité de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le nombre élevé des litiges fonciers;</li> <li>▪ la non sécurisation des transactions foncières</li> <li>▪ la méconnaissance des textes fonciers, coûts et délai de la procédure.</li> </ul>
2	Problématique liée aux prestations du Service de la Conservation Foncière	l'inefficience des services aux usagers du SCF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'exiguïté au bureau de la conservation foncière pour un meilleur accueil des usagers;</li> <li>▪ l'insuffisance de personnel qualifié</li> <li>▪ l'informatisation insuffisante du service</li> </ul>
3	Problématique de l'organisation de la DDET	l'inefficacité de la DDET	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la perte de temps dans le fonctionnement quotidien;</li> <li>▪ la disparition ou la détérioration de documents et actes importants.</li> <li>▪ l'organigramme non adapté aux attributions de la DDET ;</li> <li>▪ le non détachement de la DDET de la DGID</li> </ul>

**Source :** élaboré par nos propres soins

## **Paragraphe deuxième : Choix, spécification et vision globale de résolution de la problématique**

Toutes les faiblesses énumérées ci-dessous représentent des problèmes spécifiques regroupés en trois différentes problématiques. De ces trois problématiques, nous dégagerons une pour notre étude qu'il nous sera utile de spécifier et de chercher à résoudre.

La problématique de l'étude s'accroîtera autour de trois points à savoir : le choix, la spécification et la vision globale de résolution.

### **I - Choix de la problématique**

Une étude des différents problèmes identifiés au cours de la restitution des mécanismes de fonctionnement, nous laisse percevoir que tous les centres d'intérêt représentent des problématiques auxquelles il faudra faire face afin de trouver des solutions aux problèmes liés à la l'immatriculation foncière au Bénin.

Cependant, le choix de notre problématique sera fortement guidé non seulement par le souci d'application des notions acquises au cours de notre formation mais également par celui de l'amélioration de la procédure d'immatriculation des terres au Bénin.

Pour cela, nous avons ciblé trois problématiques qui tiennent compte de nos objectifs. Il s'agit de la :

 Problématique de l'immatriculation foncière au Bénin ;

- ✚ Problématique liée aux prestations du Service de la Conservation Foncière ;
- ✚ Problématique de l'organisation de la DDET.

Compte tenu du fait que notre étude ne peut porter que sur une seule problématique, nous avons décidé d'axer notre étude sur l'amélioration de la procédure d'immatriculation foncière. Rappelons que cette problématique se libelle à travers le problème général qui est l'inefficacité de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin et les problèmes spécifiques ci-après :

- le nombre élevé des litiges fonciers;
- la non sécurisation des transactions foncières ;
- la méconnaissance des textes fonciers, coûts et délai de la procédure.

C'est donc dans ce souci de participer à la résolution des problèmes spécifiques qui sont les manifestations du problème général liés à cette problématique que nous avons décidé de mener notre réflexion sur le thème : « **CONTRIBUTION A L'EFFICACITE DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION FONCIERE AU BENIN** »

## **II - Spécification de la problématique**

Le raisonnement qui sous tend voire justifie l'étude de la problématique de l'immatriculation foncière au Bénin est le suivant : l'un des traits caractéristiques du peuple béninois est l'importance qu'il accorde à la possession d'un terrain d'habitation ou d'une maison dont il est le propriétaire. Le foncier a donc toujours occupé une place de première importance dans le cœur du béninois.

Cela entraîne de nombreuses mutations dans le domaine foncier qui aboutissent pour la plupart à des litiges.

Nonobstant l'existence d'une procédure, il est un fait que la plupart des béninois ne soumettent pas leurs terres à l'immatriculation. Pourquoi cela ?

C'est la quête de réponse à cette interrogation qui nous a mené à nous intéresser à la procédure d'immatriculation foncière au Bénin.

Cette préoccupation nous permet de maintenir pour la suite de notre étude les trois problèmes spécifiques initialement retenus que voici :

- ✚ le nombre élevé des litiges fonciers;
- ✚ la non sécurisation des transactions foncières ;
- ✚ la méconnaissance des textes fonciers, coûts et délai de la procédure d'immatriculation.

La résolution de ces problèmes spécifiques liés à cette problématique choisie nous paraît salutaire pour contribuer à l'amélioration de la procédure d'immatriculation des terres au Bénin.

### **III - Vision globale de résolution de la problématique choisie**

Une fois les problèmes spécifiques à résoudre sont choisis, notre sujet formulé et la problématique spécifiée, il importe de préciser la

vision globale pouvant nous permettre de résoudre les problèmes spécifiques retenus et par conséquent, résoudre le problème général.

### **A - Approche générique de résolution du problème général**

Rappelons que le problème général est **l'inefficacité de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin**. Nous nous trouvons donc dans la théorie générale de l'efficacité de la procédure d'immatriculation foncière.

### **B - Approches génériques de résolution des problèmes Spécifiques**

Ces approches seront liées à chaque problème spécifique.

#### **1- Approche générique de résolution du problème spécifique n°1**

Le problème spécifique n°1 est relatif au nombre élevé des litiges fonciers.

Il est donc impérieux de rechercher les voies et moyens pour la diminution voire l'éradication des litiges fonciers. La résolution de ce problème fait donc référence à une approche basée sur les moyens à mettre en œuvre pour que l'immatriculation des terres devienne un réflexe pour tout béninois.

## **2- Approche générique de résolution du problème spécifique n°2**

La non sécurisation des transactions foncières est le second problème spécifique retenu. La résolution de ce problème passe par la sécurisation des transactions foncières.

## **3- Approche générique de résolution du problème spécifique n° 3**

Le problème spécifique n°3 concerne la méconnaissance des textes fonciers, coûts et délais de la procédure d'immatriculation. Les solutions liées à ce problème sont basées sur une approche générique de vulgarisation des textes, coûts et délai de la procédure d'immatriculation.

## **4- Synthèse des approches génériques retenues**

**Tableau n°3** : Synthèse des approches retenues par problème

<b>Niveau spécifique</b>	<b>Problème spécifique</b>	<b>Caractéristiques des approches retenues</b>
1	le nombre élevé des litiges fonciers	approche basée sur les moyens à mettre en œuvre pour que l'immatriculation des terres devienne un réflexe pour tout béninois.
2	la non sécurisation des transactions foncières	Approche générique de par la sécurisation des transactions foncières.
3	la méconnaissance des textes fonciers, coûts et délai de la procédure d'immatriculation.	une approche générique de vulgarisation des textes, coûts et délai de la procédure d'immatriculation

**Source** : tableau élaboré par nos soins

#### **IV - Etapes de résolution de la problématique choisie**

Pour résoudre les problèmes identifiés, nous avons adopté une démarche en 12 étapes :

- ✚ la fixation de s objectifs ;
- ✚ la formulation des hypothèses ;
- ✚ la construction du tableau de bord ;
- ✚ le point des connaissances antérieures ;
- ✚ le choix de l'outil d'analyse ;
- ✚ le choix de l'outil de mobilisation des données ;
- ✚ la mobilisation des données ;
- ✚ l'analyse des données ;
- ✚ la formulation du diagnostic ;
- ✚ les approches de solutions ;
- ✚ les conditions de mise en œuvre des solutions ;
- ✚ la construction du tableau de synthèse.

Nous allons présenter dans la section suivante, les objectifs et la méthodologie de l'étude.

#### **Section II : Objectifs et méthodologie de l'étude**

Nous aborderons dans cette section, les objectifs liés à l'efficacité de la procédure d'immatriculation, la formulation des hypothèses, les méthodes de travail retenues pour résoudre les problèmes identifiés.

## **Paragraphe premier : Les objectifs de l'étude**

Nous allons fixer dans ce paragraphe, les objectifs de l'étude après avoir rappelé la problématique choisie.

### **I- Rappel de la problématique choisie**

La problématique de notre étude est **de contribuer à l'efficacité de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin.**

### **II- Objectifs de l'étude**

Nous présenterons ici les objectifs général et spécifiques de la procédure d'immatriculation des terres.

#### **A- Objectif général**

L'objectif général est une déclaration d'intention de résolution du problème général qui est l'inefficacité de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin.

Il s'agit de **contribuer à l'efficacité de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin.**

#### **B- Objectifs spécifiques**

Chaque objectif spécifique prend en compte le problème spécifique de son rang et se positionne comme une déclaration d'intention de résolution de ce problème.

**Tableau n° 4 : Objectifs spécifiques**

<b>Objectifs spécifiques n° 1</b>	<b>Contribuer à la réduction voire l'éradication des litiges fonciers</b>
<b>Objectifs spécifique n°2</b>	<b>Suggérer les conditions de sécurisation des transactions foncières</b>
<b>Objectifs spécifique n°3</b>	<b>Proposer les conditions de vulgarisation des textes, de réduction des coûts et du délai de la procédure d'immatriculation foncière</b>

**Source** : élaboré par nos soins

### **III - Hypothèses de l'étude**

Toute hypothèse est une proposition explicative de l'avènement d'un problème. L'hypothèse spécifique prend en compte le problème de son rang.

Cependant, il serait peu commode d'énoncer des hypothèses sans connaître les causes à la base des problèmes spécifiques identifiés et donc du problème général.

#### **A- Cause et hypothèse liées au problème spécifique n°1**

Le nombre des litiges fonciers qui ne cesse de croître constitue un facteur important d'instabilité qui peut amener, si l'on n'y prend garde le

pays vers une situation de conflit. L'importance des litiges, la fragilité économique sociale et sécuritaire qu'ils entraînent devrait pousser les gouvernants à rechercher des solutions visant une sécurisation foncière.

La gestion du foncier au Bénin n'est pas basée sur un code foncier unique. L'inexistence d'un code unique ne facilite pas cette gestion ce qui fait que les présumés propriétaires terriens ne sont guère pressés de faire passer leurs immeubles sous le régime du droit moderne surtout qu'il s'agit pour eux de faire de nouvelles dépenses après l'acquisition des lopins de terres.

Par conséquent, **l'inexistence d'un code unique explique le nombre élevé des litiges fonciers.**

### **B- Cause et hypothèse liées au problème spécifique n°2**

La non sécurisation des transactions foncières entraîne la méfiance des opérateurs économiques désireux d'investir dans le domaine. Cette situation constitue un frein certain pour les initiatives entrepreneuriales.

C'est le cas par exemple de l'acheteur d'un immeuble non immatriculé qui n'a aucune garantie quant à l'édification réelle de cet immeuble et n'est pas du tout rassuré quant au fait qu'il n'existe plus d'autres droits sur cet immeuble que ceux que lui cède son vendeur. Le pire est que les héritiers des vendeurs remettent souvent en cause le droit des acquéreurs. Il faudrait alors rendre obligatoire l'obtention du titre foncier avant toute transaction immobilière.

En effet, les erreurs qui surviennent dans l'identification réelle des propriétaires, la mauvaise identification des terrains sur lesquels porte la

mutation sont autant de causes de cette insécurité qui règnent dans les transactions foncières. Actuellement il n'existe pas encore un fichier complet des différentes mutations intervenues dans le domaine foncier mais aussi tous les titres fonciers attribués ce qui aurait pu permettre à tout requérant d'avoir des informations précises et sûres sur le foncier.

Aussi la mise en place d'une structure chargée de recenser et de tenir à jour un fichier de toutes les transactions foncières serait d'un apport considérable pour permettre une meilleure identification des propriétés.

**Il résulte que la non sécurisation des transactions foncières est due à l'inexistence d'une structure de recensement des transactions.**

### **C- Cause et hypothèse liées au problème spécifique n°3**

De nos jours très peu sont les béninois qui savent ce qu'est l'immatriculation foncière. Le taux toujours élevé d'analphabétisme de notre population est un facteur favorisant<sup>33</sup>. Ainsi, le fort taux d'analphabétisme de la population béninoise pourrait être à la base du problème de la méconnaissance des textes.

Seulement cette cause ne semble pas être l'explication de ce problème. Une autre cause plausible est la non vulgarisation des textes. Il s'en suit **que la non vulgarisation des textes expliquent la méconnaissance des textes, coûts et délai d'immatriculation des terres.**

---

<sup>33</sup> Taux de scolarisation net des hommes entre 2000 et 2006 est de 19% alors que chez les femmes est de 12%  
Source : www. Unicef. org

### **D- Cause et hypothèse liées au problème général**

Les causes et hypothèses spécifiques n'étant rien d'autre que les manifestations de la cause et de l'hypothèse générale, nous n'avons pas pu trouver une cause générique qui coiffe toutes les causes spécifiques identifiées. Cela étant, nous n'avons pas pu formuler une cause générale et par conséquent une hypothèse générale.

### **III- Tableau de bord de l'étude**

La problématique étant choisie, les problèmes spécifiques retenus, les objectifs poursuivis, les causes se trouvant à la base des problèmes et les hypothèses de travail ci-dessus exposées peuvent être résumés dans le tableau de bord ci-après.

**Tableau n°5** : Tableau de bord

<b>Niveau d'analyse</b>	<b>Problèmes</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Causes supposées</b>	<b>Hypothèses</b>
Général	L'inefficacité de la procédure d'immatriculation foncière	Contribuer à l'efficacité de la procédure d'immatriculation foncière		
Spécifique	Le nombre élevé des litiges fonciers.	Contribuer à la réduction du nombre de litiges fonciers	L'inexistence d'un code unique	l'inexistence d'un code unique explique le nombre élevé des litiges fonciers
	La non sécurisation des transactions foncières	Suggérer les conditions d'une sécurisation des	l'inexistence d'une structure de recensement des	La non sécurisation des transactions foncières due à l'inexistence d'une structure de

		transactions foncières	transactions	recensement des transactions
	Méconnaissance de la procédure par la majorité des populations, coût et délai de la procédure	Proposer les conditions de vulgarisation des textes, la réduction des coûts et du délai de la procédure d'immatriculation foncière	La non vulgarisation des textes	la non vulgarisation des textes expliquent la méconnaissance des textes, coûts et délai de la procédure d'immatriculation des terres.

**Source:** élaboré par nos soins

Les causes et les hypothèses provisoires étant énoncées, nous procéderons dans le paragraphe suivant à l'adoption de la méthodologie à partir de la revue de la littérature.

## **Paragraphe deuxième : Adoption de la méthodologie à**

### **Partir de la revue de la littérature**

Nous allons d'abord faire le point des connaissances antérieures sur les différents problèmes de notre étude, puis nous adopterons une méthodologie pour cette étude.

#### **I- Revue de la littérature**

Ce point de vue passera par l'opinion de certains acteurs sur la procédure d'immatriculation foncière. Il s'articulera autour du problème général.

En effet, aux termes de **l'article 2 alinéa 1 du décret n°56-703 du 10 Juillet 1956** « la procédure de constatation des droits fonciers est introduite par une requête écrite formulée par l'intéressé et adressée au chef de subdivision dont dépend l'immeuble grevé desdits droits. Après l'introduction de la requête, le requérant rend apparent le périmètre du terrain. Le chef de division procède alors sur place à des constatations en faisant une enquête publique et contradictoire.

Pour **Christelle SOUSSE** (Acquisition du TF en République du Bénin : Problèmes et approches de solutions) le droit foncier coutumier qui apparaît comme un droit sacré collectif n'a pas que des faiblesses. En effet, en droit traditionnel, un individu ne reçoit de terre que s'il est en mesure de la mettre en valeur. Or, le droit moderne, caractérisé par le régime de l'immatriculation poursuit le but de l'appropriation privée des terres sans exiger la condition de mise en valeur chère au droit foncier coutumier (sauf dans le cas de morcellement –vente d'un titre foncier de l'Etat).

Néanmoins, poursuit – elle, il est nécessaire de recourir au droit moderne pour limiter les conflits nés de la détention coutumière et bénéficier de la sécurité foncière et des avantages qu'offre le titre foncier.

Selon **l'article 5 de la loi 65-25 du 14 Août 1965**, l'immatriculation foncière consiste à inscrire sur le livre foncier le droit de propriété dont jouit une personne physique ou morale sur le fonds de terre qu'elle détient suivant la coutume : « l'immatriculation est facultative. Exceptionnellement, elle est obligatoire :

Dans le cas d'aliénation ou de concession de terres domaniales

Dans le cas ou un immeuble ; détenu jusque-là dans les formes admises par les coutumes, doit pour la première fois ; l'objet d'un contrat écrit, rédigé conformément aux principes du code civil ».

Conformément à l'**article 121** de la loi suscitée, le titre foncier est définitif et inattaquable ; il constitue devant les juridictions le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble du moment de l'immatriculation.

Selon l'expression de **GASSE**, « il s'agit là d'une table rase sur le passé de l'immeuble. En cas de vol, la victime dispose seulement d'une action personnelle en réparation du dommage sur la base de l'article 1382 du code civil ».

Pour **BIO (J.A)** et **HOUNGBO (A.S)** in, Statistiques et Commentaires des immatriculations et litiges fonciers coutumiers au Bénin de 1982 à 1992, « il importe de souligner que la majorité de ceux qui ont connaissance des frais de la procédure d'immatriculation commet l'erreur d'y incorporer les frais d'enregistrement et les pénalités s'il y a lieu. En effet, les requérants se voient obliger de payer les droits d'enregistrement lorsqu'ils n'avaient pas au préalable fait enregistrer les actes translatifs de propriétés. Outre ces droits nous pouvons citer les frais d'établissement, de légalisation de l'acte de propriété d'obtention du certificat administratif ainsi que ceux du levé topographique entrant dans le dossier d'immatriculation. Cet état de chose les conforte dans la position selon laquelle la procédure d'immatriculation est assez onéreuse.

Et outre les problèmes qui limitent la réquisition d'immatriculation par la population béninoise, l'application de la loi 65-25 n'est pas sans difficultés.

## **II- Méthodologie de l'étude**

Elément crucial de tout travail, la méthode de travail nous permettra de mieux identifier l'outil d'analyse des données et de produire des informations utiles à des analyses subséquentes.

Elle comporte l'approche théorique et l'approche empirique.

### **A- L'approche théorique**

L'exposé de cette partie nous permettra de retenir pour chaque problème spécifique une approche théorique liée au point des connaissances développées et surtout à la détermination des causes réelles.

#### **1- Les conditions liées au nombre élevé des litiges fonciers**

Le souci de la qualité des analyses nous oblige à veiller à l'exactitude de nos résultats. Les conditions liées au nombre élevé des litiges fonciers (normes d'amélioration et seuil de décision sur l'analyse des résultats) nous permettront le traitement et l'interprétation des données collectées lors des entretiens, des enquêtes, les entrevues et dans les revues documentaires.

### **a- Normes ou repères d'amélioration**

La réduction voire l'éradication des litiges domaniaux est absolument nécessaire pour la paix sociale.

### **b- Seuil de décision pour l'analyse des données liées au nombre élevé des litiges fonciers**

La question posée est libellée de la façon suivante : **Quelle est la cause du problème lié au nombre élevé des litiges fonciers ?**

L'inexistence d'un code unique

Le droit coutumier toujours en vigueur

Autre ( à préciser)

Cette question posée comporte trois items spécifiés. Si nous supposons que le poids total des items spécifiés est de 100%, le poids moyen par item est alors de 33%. Ainsi, le choix se fera par rapport à l'item qui aura un poids supérieur au poids moyen. Toutefois, au cas où aucun item n'aura atteint ce poids, c'est l'item qui aura le poids le plus élevé qui sera retenu.

## **2- Les conditions liées à la non sécurisation des transactions foncières**

Les normes d'amélioration et le seuil de décision pour l'analyse des résultats, nous permettront le traitement et l'interprétation des données collectées lors des entretiens, des enquêtes, les entrevues et les revues documentaires.

### **a- Normes ou repères d'amélioration**

Pour assurer la sécurisation des transactions foncières, il est nécessaire de rendre obligatoire le titre foncier et de mettre en place une structure chargée s'assurer la sécurité des transactions foncières.

### **b- Seuil des décisions pour l'analyse des données liées à la non sécurisation des transactions foncières**

La question fondamentale qui se trouve à la base de ce problème est la suivante :

**A votre avis, qu'est- ce qui explique la non sécurisation des transactions foncières ?**

L'inexistence d'une structure chargée d'assurer les transactions foncières

La mauvaise foi des propriétaires fonciers

L'analphabétisme

En tout état de cause, c'est l'item qui aura le poids le plus élevé qui sera retenu.

### **3- Les conditions liées à la méconnaissance des textes fonciers, la réduction des coûts et du délai de la procédure d'immatriculation**

Nous passerons en revue les normes d'amélioration et le seuil de décision pour l'analyse des données relatives à la méconnaissance des textes fonciers, coût et délai de la procédure d'immatriculation.

### **a- Normes ou repères d'amélioration**

La résolution de ce problème passe par une forte communication autour des textes qui régissent l'immatriculation des terres au Bénin.

### **b- Seuil des décisions pour l'analyse des données liées à la méconnaissance des textes fonciers, coût et délai de la procédure**

La question relative à ce problème est libellée de la manière suivante :

**Qu'est ce qui, selon vous justifie la méconnaissance des textes fonciers, coût et délai de la procédure ?**

La non vulgarisation des textes

L'existence du droit coutumier

Autres (à préciser)

### **B- L'approche empirique**

Elle vise à mettre en exergue la méthode d'enquête envisagée à travers les outils de mobilisation des données. Elle reste le moyen privilégié de collecte des informations nécessaires à la vérification des hypothèses. L'approche empirique de notre travail se réalisera à travers les points suivants :

- la fixation des objectifs des enquêtes ;
- l'identification de la population et la définition de l'échantillon ;
- la nature de l'enquête et la présentation du cadre ;
- le recensement ;
- le centre d'intérêt du questionnaire ;
- la conception du questionnaire ;

- les techniques et outils statistiques de dépouillements.

### **1- La fixation des objectifs des enquêtes**

Notre enquête a pour objectif général de mobiliser les données nécessaires pour vérifier les différentes hypothèses formulées dans notre travail de recherche. Ainsi, notre enquête nous permettra de voir si d'une manière spécifique :

**L'inexistence d'un code unique explique vraiment le nombre élevé des litiges fonciers ;**

**La non sécurisation des transactions foncières est vraiment due à l'inexistence d'une structure de recensement des transactions;**

**la non vulgarisation des textes expliquent vraiment la méconnaissance des textes, coûts et délai de la procédure d'immatriculation des terres.**

### **2- L'identification de la population et définition de l'échantillon**

L'échantillon est un groupe représentatif d'un grand ensemble. La population identifiée est composée de quelques propriétaires terriens rencontrés.

### **3- La nature de l'enquête**

Il s'agit d'une enquête à double volet, c'est-à-dire une enquête interne et une externe.

Dans un premier temps, nous avons fait une enquête par sondage à partir d'un questionnaire que nous avons envoyé à un échantillon représentatif de la population identifiée.

Dans un second temps, nous avons donné priorité au guide d'entretien pour interroger certains afin de contourner le problème de retard rencontré dans les réponses aux questions.

#### **4- Le centre d'intérêt du questionnaire**

Notre enquête vise à collecter des données pouvant nous permettre de retenir ou de récuser les hypothèses précédemment formulées.

Les questions posées au cours de l'enquête ont porté essentiellement sur les causes réelles des problèmes spécifiques de notre travail.

#### **5- La conception du questionnaire**

En vue d'une bonne compréhension des questions, le questionnaire a été conçu par rapport aux problèmes spécifiques identifiés au cours de notre étude. Les questions fondamentales qui nous serviront de manière directe à vérifier les hypothèses se présentent comme suit :

**Quelle est la cause du problème lié au nombre élevé des litiges fonciers ?**

**A votre avis, qu'est ce qui explique la non sécurisation des transactions financières ?**

**Qu'est ce qui selon vous justifie la méconnaissance des textes fonciers, coûts et délai de la procédure d'immatriculation ?**

**6- Les techniques et outils de dépouillement**

Le dépouillement s'est fait manuellement à l'aide de tableaux qui ont servi de base à notre analyse. Les résultats ont été analysés en fonction des données et de nos objectifs.

La méthodologie adoptée, nous allons nous intéresser dans le chapitre suivant à la collecte et à l'analyse des données.

## CHAPITRE DEUXIEME

# COLLECTE DES DONNEES, ANALYSE DES RESULTATS DE L'ENQUETE ET APPROCHES DE SOLUTIONS POUR L'EFFICACITE DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION FONCIERE AU BENIN

---

---

Dans ce chapitre, nous allons procéder à la collecte et à l'analyse des données, d'une part et proposer les approches de solutions pour l'efficacité de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin d'autre part.

### Section I : Collecte et analyse des données

Il s'agit de mettre en application les techniques et outils statistiques de dépouillement et de présentation des données.

#### **Paragraphe premier : Collecte, difficultés rencontrées et limites des données**

La collecte, les difficultés rencontrées et les limites des données seront présentées dans ce paragraphe. Cet exercice fait suite à celui

effectué au niveau de la conception du questionnaire dans la rubrique approche théorique.

## **I- Préparation et réalisation de la collecte**

Rappelons que l'échantillon sur lequel portera la mobilisation des données est constitué de 100 individus issus de la population identifiée.

### **A- Préparation de l'enquête**

Lors d'une recherche, l'obtention des données complètes, exige l'utilisation d'outils fiables pour la collecte des informations dont on a besoin. C'est donc pour cela que notre enquête a été réalisée sur la base d'un questionnaire adressé à l'ensemble des individus de la population identifiée.

Pour l'élaboration du questionnaire, nous avons veillé à ce que les questions posées soient limitées aux informations recherchées.

En vue d'adapter la formulation des questions au niveau de compréhension des enquêtés, le questionnaire, support de notre enquête a fait l'objet d'un test et a été corrigé par la suite en tenant compte des observations faites par les enquêtés et des avis des personnes ressources consultées.

### **B- Réalisation des enquêtes**

La réalisation de notre enquête s'est effectuée du 15 Février 2006 au 25 Mars 2006

## **II- Difficultés rencontrées et limites des données**

### **A- Difficultés rencontrées**

Les difficultés rencontrées n'affectent pas les données recueillies. Elles n'expliquent que les limites de ces informations.

Diverses difficultés ont été rencontrées et ont constitué des obstacles au bon déroulement de l'enquête. Ces difficultés tiennent surtout à la diversité, la disparité et l'indisponibilité des individus.

Néanmoins, nous avons su mettre à profit notre chronogramme afin de recueillir les données nécessaires à notre étude.

### **B- Limites des données**

Les limites sont inhérentes à la qualité et à la fiabilité des informations obtenues.

Les limites sont liées au peu de temps que les enquêtés nous consacrent pour répondre aux questions. Aussi, faut-il ajouter notre propre inexpérience en matière de techniques de conduite d'une enquête et la collecte des données primaires lors des enquêtes. Néanmoins, nous nous sommes efforcés de respecter autant que faire ce peu, les normes ; les règles et principes académiques établies et arrêtés en la matière.

Le paragraphe suivant sera consacré à l'analyse des données, à la vérification des hypothèses et à l'établissement du diagnostic.

### **Paragraphe deuxième : Analyse des données, vérification des Hypothèses et établissement du diagnostic**

Notons d'abord que les 100 questionnaires et guide d'entretien ont été administrés et validés si bien que notre échantillon est toujours de 100.

Les résultats de notre enquête seront présentés et analysés en tenant compte de chacun des problèmes spécifiques en résolution. Il s'agit de la présentation et de l'analyse des données à caractère quantitatif.

#### **I- Analyse des données**

##### **A- Analyse des données relatives au problème spécifique n°1**

**Tableau n°6** : Cause du problème relatif au problème du nombre élevé des litiges fonciers

Réponses	Item1	Item2	Item3	Total
Effectif	60	30	10	100
Fréquence	0.60	0.30	0.1	1

Item 1 :L'inexistence d'un code unique

Item 2 : Le droit coutumier toujours en vigueur

Item 3 : Autre (à préciser)

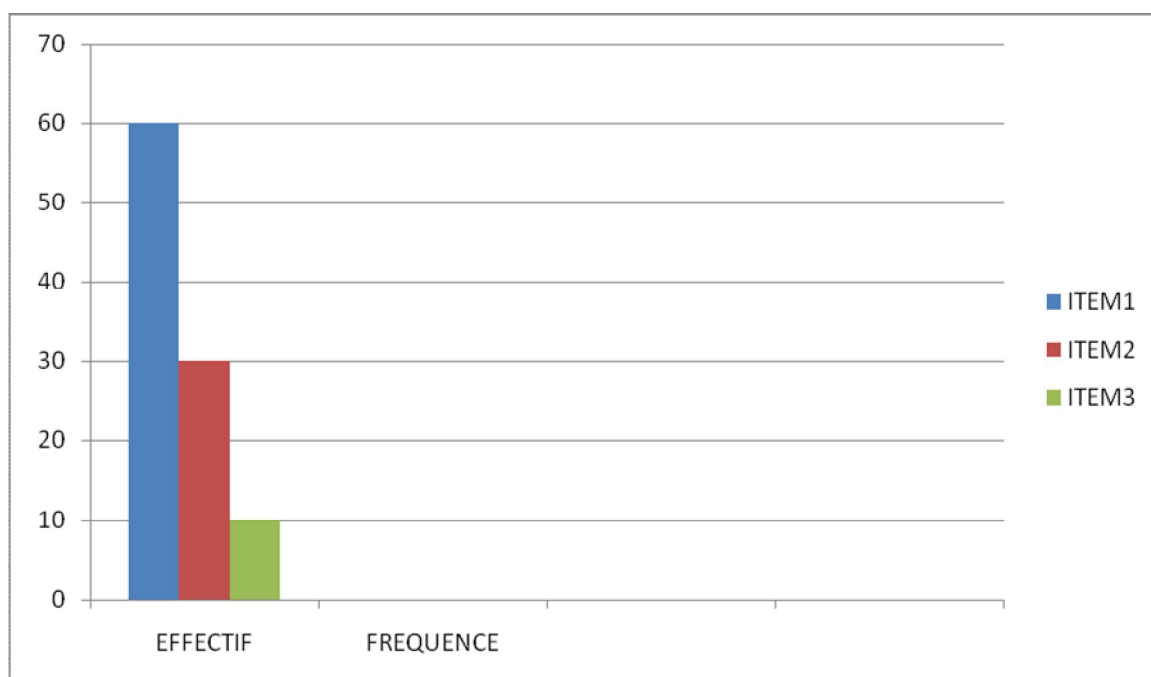
**Source** : résultats de nos enquêtes relatives à la question : **Quelle est la cause du problème lié au nombre élevé des litiges fonciers ?**

Il résulte du tableau que 60% des enquêtés estiment que l'inexistence d'un code unique explique le nombre élevé des litiges fonciers.

Par contre, 30% pensent que ce problème est plutôt dû à la prédominance du droit coutumier.

10% optent pour diverses raisons.

Tous ces résultats peuvent être encore visualisés sur le graphique suivant :



**Graphique n°1** : résultats de nos enquêtes relatives à la question :  
**Quelle est la cause du problème lié au nombre élevé des litiges fonciers ?**

## **B- Analyse des données relatives au problème spécifique n°2**

**Tableau n°7** : Cause du problème relatif au problème de la non sécurisation des transactions foncières

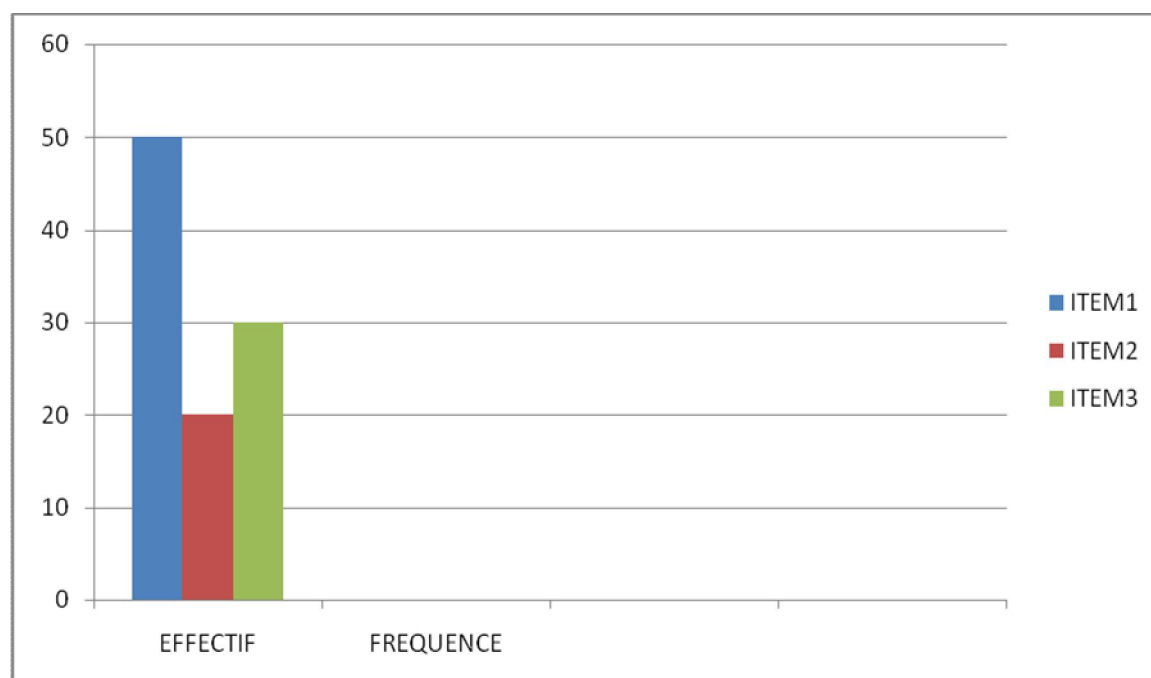
Réponses	Item1	Item2	Item3	Total
Effectif	50	20	30	100
Fréquence	0.50	0.20	0.3	1

Item 1 : Inexistence d'une structure de recensement des transactions

Item 2 : L'analphabétisme

Item 3 : La mauvaise foi des propriétaires fonciers

**Source** : résultats de nos enquêtes relatives à la question : **A votre avis, qu'est ce qui explique la non sécurisation des transactions financières ?**



**Graphique n°2** : : résultats de nos enquêtes relatives à la question : **A votre avis, qu'est ce qui explique la non sécurisation des transactions financières ?**

Le constat qui se dégage de ce tableau n°7 et du graphique n°2 ; 50% des enquêtés estiment que la cause de ce problème est l'inexistence d'une structure de recensement des transactions.

### **C- Analyse des données relatives au problème spécifique n°3**

**Tableau n°8**: Cause du problème relatif à la méconnaissance des textes, coûts et délai de la procédure d'immatriculation

Réponses	Item1	Item2	Item3	Total
Effectif	70	30	00	100
Fréquence	0.70	0.30	0.0	1

Item 1 : La non vulgarisation des textes

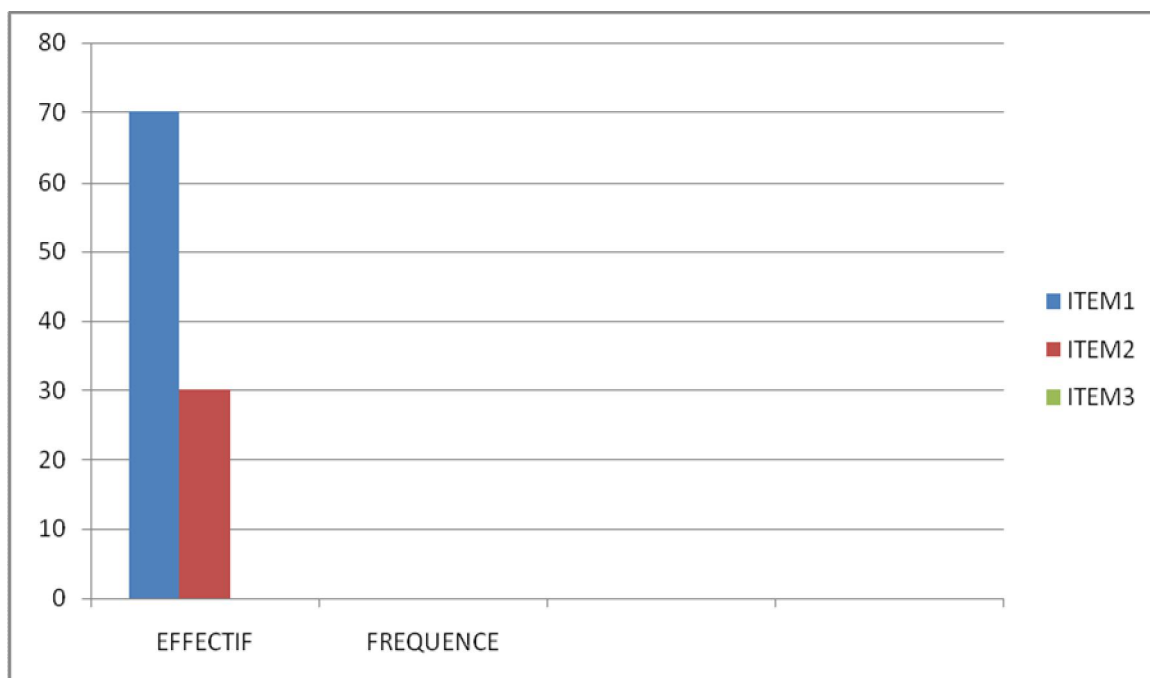
Item 2 : L'existence du droit coutumier

Item 3 : Autres ( à préciser)

**Source** : résultats de nos enquêtes relatives à la question : **Qu'est ce qui selon vous justifie la méconnaissance des textes fonciers, coût et délai de la procédure d'immatriculation ?**

70% des enquêtés ont répondu que c'est la non vulgarisation des textes expliquent le problème de la méconnaissance des textes, coûts et délai de la procédure d'immatriculation ;

D'autre (30%) estime que c'est plutôt l'application du droit coutumier qui explique que personne ne pense à l'existence d'une telle procédure.



**Graphique n°3** : résultats de nos enquêtes relatives à la question : **Qu'est ce qui selon vous justifie la méconnaissance des textes fonciers, coût et délai de la procédure d'immatriculation ?**

### **III-Vérification des hypothèses et formulation du diagnostic**

Les hypothèses provisoires énoncées et les enquêtes effectuées, nous allons procéder à la vérification des hypothèses déjà émises pour aboutir à la formulation du diagnostic.

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

##### **1- Degré de vérification de l'hypothèse n°1**

Il ressort des données recueillies lors de nos enquêtes que **L'inexistence d'un code unique explique vraiment le nombre élevé des litiges foncier**. Cette assertion a eu l'approbation de 50% des enquêtés.

En effet, après le seuil de décision, toutes les causes possibles ayant un poids supérieur au poids moyen de 33% seront retenues. Au regard des enquêtes, la cause réelle est l'inexistence d'un code unique.

**L'hypothèse spécifique n°1 est ainsi vérifiée.**

##### **2-Degré de vérification de l'hypothèse n°2**

Le tableau n°7 qui récapitule les résultats relatifs au problème de **La non sécurisation des transactions foncières** montre que 70% des enquêtés trouvent que la cause du problème est **l'inexistence d'une structure de recensement des transactions**. Conformément au seuil de décision, cette cause sera retenue.

**L'hypothèse spécifique n°2 est donc vérifiée.**

### **3- Degré de vérification de l'hypothèse n°3**

De l'analyse des résultats, nous nous sommes rendu compte que **la non vulgarisation des textes explique vraiment la méconnaissance des textes, coûts et procédure d'immatriculation des terres.**  
**L'hypothèse spécifique n°2 est alors vérifiée.**

## **B- Formulation du diagnostic**

### **1- Diagnostic lié au problème spécifique n°1**

**L'inexistence d'un code unique explique vraiment le nombre élevé des litiges foncier.**

### **2- Diagnostic lié au problème spécifique n°2**

**La non sécurisation des transactions foncières est vraiment due à l'inexistence d'une structure de recensement des transactions.**

### **3- Diagnostic lié au problème spécifique n°3**

**la non vulgarisation des textes expliquent vraiment la méconnaissance des textes, coûts et délai de la procédure d'immatriculation des terres.**

## **Section II : Les approches de solutions pour l'efficacité de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin et conditions de mise en œuvre**

Dans cette section, nous allons suggérer les solutions pour l'efficacité de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin.

### **Paragraphe premier : Approches de solutions**

Dans le but de contribuer à l'efficacité de la procédure d'immatriculation foncière, nous nous sommes fixé des objectifs par rapport aux problèmes identifiés. L'analyse des données recueillies lors de nos enquêtes nous a permis de vérifier nos hypothèses. Il convient maintenant de proposer des solutions aux problèmes identifiés.

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

Le principal problème qui se pose en droit foncier moderne au Bénin est celui de la dualité juridique. Dans un état de droit comme le nôtre où les citoyens sont égaux devant la loi, le maintien de deux régimes juridiques est forcément inopportun. Il est nécessaire de mettre fin à la diversité des textes en matière du foncier en République du Bénin et d'instaurer un régime unique applicable à tous. Le régime du droit coutumier et celui du permis d'habiter, étant donné qu'ils ne confèrent aucun droit réel de propriété devraient disparaître et ne laisser la place qu'au seul régime de l'immatriculation foncière ce qui freinera la prolifération des litiges devant les tribunaux. Ce faisant les populations retrouveront la paix parce que débarrassées des litiges fonciers et les tribunaux seront désengorgés d'où une meilleure efficacité de la justice.

De même les frais exorbitants de procédure devant les tribunaux pourront être utilisés à d'autres fins pour le bien de tout le monde ; la paix civile sera ainsi sauvegardée

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

La terre joue un rôle de premier plan dans tous secteurs d'activité que ce soit le primaire, le secondaire ou le tertiaire. Alors pour une plus grande efficacité, une compétitivité et une attractivité de notre économie, les transactions foncières devraient être sécurisées afin que la terre, facteur important de production puisse jouer son rôle au Bénin.

L'inexistence d'une structure spécifique chargée du recensement et de la conservation des fichiers relatifs aux transactions foncières ne sécurise aucunement lesdites transactions. Actuellement il n'existe aucun rapprochement entre les fichiers des différents services concernés par le problème foncier. Il s'agit entre autres des fichiers des lotissements de l'institut Géographique National (IGN), des fichiers des permis d'habiter des services déconcentrés du ministère de l'intérieur, des fichiers des services fiscaux pour la perception des taxes foncières et la conservation des titres fonciers. Un tel rapprochement permettrait d'avoir des informations plus complètes et justes, susceptibles d'apporter des éléments nécessaires à une sécurisation foncière au Bénin.

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

Au Bénin nombreux sont ceux qui n'ont jamais été ou ont été très peu à l'école pour recevoir l'instruction donc être capable de lire, écrire et comprendre le français qui est la langue officielle. Cet état de chose

influe de façon significative sur la compréhension des divers textes de loi qui régissent la vie et les obligations des citoyens.

Il est donc nécessaire de rendre les textes et procédures plus accessibles à tous en insistant sur leur traduction dans les différentes langues locales. Dans le souci de vulgarisation de ces textes, les médias constituent des canaux par lesquels les messages devront être adressés à la population pour les informer sur leurs droits et devoirs mais aussi sur les avantages qui résultent de l'immigration des terres. Ce fait nous permettront à la grande masse de combler le fossé de la sous information et donc un plus grand nombre d'immatriculations foncières.

Les formalités d'affichage au greffe du tribunal et à la circonscription administrative ne permettent pas d'informer convenablement la grande masse de la population car très peu de béninois ont accès. Aussi les délais desdits affichages sont assez longs et ne participent donc pas à accélérer le déroulement de la procédure.

Nous pensons alors que cette procédure qui ne joue effectivement son rôle d'information qu'auprès d'une infime minorité de la population, devrait être capable abandonnée ce qui permettrait un gain de temps considérable dans le déroulement de la procédure d'immatriculation foncière.

Les solutions afférentes à la problématique liée à l'immatriculation foncière étant identifiées, nous allons examiner les conditions de leur mise en œuvre.

## **Paragraphe deuxième: Les conditions de mise en œuvre et tableau de synthèse**

Pour que les solutions préconisées puissent produire leurs effets, les conditions suivantes doivent être mise en œuvre :

### **I- les conditions de mise en œuvre**

La réduction des coûts proposée concerne un certain nombre de frais intervenant directement dans la procédure d'immatriculation foncière.

Ainsi, la formalité d'enregistrement dont le montant pèse énormément sur les requérants pourrait être faite à un prix forfaitaire permettant à tout le monde de pouvoir s'y soumettre sans beaucoup de difficultés.

Ainsi au lieu du droit proportionnel (8% de la valeur) il serait appliqué un droit progressif suivant le mode de progressivité par tranches dont le montant plus abordable pour tous permettra un engouement vers l'enregistrement en masse des conventions de vente. Le choix d'un tel mode répond non seulement à une préoccupation de réduction de coût mais aussi au respect d'une certaine justice fiscale.

Une démarche devra être menée vers les géomètres pour l'accomplissement du bornage contradictoire afin que le coût de leurs prestations de service soit revu à la baisse.

Les conditions de mise en œuvre de la vulgarisation passent par des messages d'information et de sensibilisation faite à l'endroit des

populations pour les informer sur les dispositions actuelles qui régissent l'immigration foncière. Ces messages se feront sous la forme de sketches, de messages radiophoniques et télévisuels afin qu'une grande masse les reçoivent et les comprennent. Ils s'adresseront aussi bien aux populations urbaines qu'aux populations rurales.

Pour une bonne compréhension, les différents messages passeront dans les diverses langues ou dialectes du pays.

Il serait aussi souhaitable qu'un service d'information soit créé au sein de la Direction des Domaines de l'Enregistrement et du Timbre (DDET) afin d'apporter des éléments de réponse aux différentes préoccupations des usagers sur l'immatriculation de leurs terres. Dans ce service, travailleront des communicateurs capables de répondre à toutes les préoccupations des usagers formulées dans les différents dialectes du pays.

Enfin, l'utilisation d'autres canaux d'informations tels que les journaux, les crieurs publics ou encore des messages radiophoniques ou télévisuels en association avec les affichages devront permettre une meilleure information des populations concernées.

## **II- Tableau de synthèse**

Niveau d'analyse	Problèmes	Objectifs	Causes supposées	Hypothèses	Éléments de diagnostic	Solutions
Général	L'inefficacité de la procédure d'immatriculation foncière	Contribuer à l'efficacité de la procédure d'immatriculation foncière	-	-	-	-
	Le nombre élevé des litiges fonciers	Contribuer à la réduction du nombre de litiges fonciers	L'inexistence d'un code unique	L'inexistence d'un code unique explique vraiment le nombre élevé des litiges foncier	L'inexistence d'un code unique explique vraiment le nombre élevé des litiges foncier.	Mise à place d'un régime foncier unique
	La non sécurisation des transactions foncières	Suggérer les conditions d'une sécurisation des transactions foncières	l'inexistence d'une structure de recensement des transactions	L'inexistence d'une structure de recensement des transactions foncières	L'inexistence d'une structure de recensement des transactions foncières	Institution d'une structure de recensement et d'information des acquéreurs de parcelles,
	La méconnaissance des textes, coûts et délai de la procédure	Proposer les conditions de vulgarisation des textes, de réduction des coûts et du délai de la procédure d'immatriculation foncière	la non vulgarisation des textes	la non vulgarisation des textes expliquent vraiment la méconnaissance des texte, coûts et procédure d'immatriculation des terres.	la non vulgarisation des textes expliquent vraiment la méconnaissance des texte, coûts et procédure d'immatriculation des terres.	Diminution des différents coûts et délai de formalité, mise en place d'une politique d'information de la grande masse sur la procédure

## CONCLUSION GENERALE

---

La prolifération des litiges domaniaux au Bénin menace dangereusement la paix civile. Aussi des efforts doivent être faits pour mettre un terme à cet état de chose. Au nombre de ces efforts l'amélioration de la procédure d'immatriculation foncière nous a semblé être d'un grand intérêt. C'est ce qui a motivé le choix de ce thème d'étude sur la problématique de l'efficacité de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin.

Les investigations menées nous ont permis de déceler un certain nombre de problèmes dont la prolifération des litiges domaniaux, l'insécurité des transactions foncières ou encore le coût élevé et le délai des procédures ainsi que la méconnaissance par la grande masse de ladite procédure.

Face à ces problèmes, différentes hypothèses ont été émises, des éléments de diagnostic déterminés et enfin des approches de solutions proposées pour la résolution de la problématique liée à l'immatriculation foncière.

Ainsi, avons-nous eu à proposer dans un premier temps l'instauration d'un régime foncier unique qui pourra corriger le problème de la diversité des textes régissant le foncier au Bénin. Nous nous sommes ensuite penché sur le problème de la sécurisation foncière en

proposant l'institution d'une structure de recensement des transactions foncières, et d'information des populations sur lesdites opérations.

Enfin, nous avons suggéré une diminution des coûts de la procédure afin de la rendre accessible à tous, des actions diverses visant une réduction des délais de procédure et une vulgarisation à travers des moyens appropriés de communication, d'information, de la grande masse pour que les textes soient connus de tous.

En procédant ainsi nous apportons ainsi notre modeste contribution à l'amélioration de la procédure d'immatriculation foncière au Bénin.

Toutefois nous n'avons pas la prétention d'avoir exploré tous les aspects relatifs à la problématique de l'immatriculation foncière. Des études futures permettront certainement d'appréhender d'autres problèmes non abordés dans le présent mémoire.

## BIBLIOGRAPHIE

---

Christelle **SOUSSE**, (1997) « Acquisition du TF en RB : Problèmes et approches de solutions », ENA 1, A1

**GASSE** (V), les régimes fonciers africains et malgaches

Joseph **COMBY**, (1997) 174 La revendication du monopole foncier de l'Etat, l'intangibilité du TF et l'accès à la terre au Bénin », Bulletin de Droit et d'Information, n°211

Loi ..... portant **Code Général des Impôts (CGI)**

Traité de l'organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (**OHADA**)

Loi 65-25 du 14 Août 1965 portant régime de la propriété foncière au Dahomey

Loi 60-20 du 13 Juillet 1960 portant **régime du permis d'habiter au Dahomey**

Le code General des Impôts ; [http://www.UNICEF- En bref Bénin – Statistics.html](http://www.UNICEF-En_bref_Bénin_Statistics.html)

Noël **GBAGUIDI**, (2004) « Prolégomènes sur le système foncier Béninoise » in Recht in Afrika (p39-59)

Projet d'appui à la reforme du foncier et de l'urbanisme <http://perso.wanadoo.fr/joseph.comby/benin/benin/html>

Tania **GUINGNIDO GAYE**, (2002) « La transformation des permis d'habiter en titres fonciers: intérêts juridique et fiscal », ENAM 1, A1

# ANNEXES

---

**01- Questionnaire**

**02- Guide d'entretien**

**03- Réquisition d'immatriculation**

## Table des matières

	<b>Page</b>
<b>Identification du jury</b>	<b>i</b>
<b>Avertissement</b>	<b>ii</b>
<b>Dédicace</b>	<b>iii</b>
<b>Remerciement</b>	<b>iv</b>
<b>Liste des sigles et abréviations</b>	<b>v</b>
<b>Liste des tableaux</b>	<b>vi</b>
<b>Résumé</b>	<b>vii</b>
<b>Sommaire</b>	<b>viii</b>
<b>Avant-propos</b>	<b>x</b>
<b>Introduction générale</b>	<b>1</b>
<b>Chapitre premier : cadre institutionnel, théorique et méthodologique de l'étude</b>	<b>3</b>
<b>Section I : restitution des observations de stage et problématique</b>	<b>3</b>
<b>Paragraphe premier : observation de stage</b>	<b>3</b>
<b>I- Présentation de la DDET</b>	<b>4</b>
<b>II- Etat des lieux de base</b>	<b>7</b>
<b>III-Inventaire des éléments de l'état des lieux de base</b>	<b>13</b>
<b>Paragraphe deuxième : choix, spécification de la problématique et vision globale de résolution de la problématique choisie</b>	<b>16</b>
<b>I- Choix de la problématique</b>	<b>16</b>
<b>II- spécification de la problématique</b>	<b>17</b>

<b>III-vision globale de résolution de la problématique</b>	<b>18</b>
<b>IV- Etapes de résolution de la problématique</b>	<b>22</b>
<b>Section II : objectifs et méthodologie de l'étude</b>	<b>22</b>
<b>Paragraphe premier : les objectifs de l'étude</b>	<b>23</b>
<b>I- Rappel de la problématique</b>	<b>23</b>
<b>II- Objectifs de l'étude</b>	<b>23</b>
<b>III-Hypothèses de l'étude</b>	<b>24</b>
<b>IV- Tableau de bord</b>	<b>27</b>
<b>Paragraphe deuxième : adoption de la méthodologie à partir de la revue de la littérature</b>	<b>28</b>
<b>I- Revue de la littérature</b>	<b>28</b>
<b>II- Méthodologie de l'étude</b>	<b>31</b>
<b>Chapitre deuxième : Collecte des données, analyse des résultats de l'enquête et approches de solution</b>	<b>38</b>
<b>Section I : collecte et analyse des données</b>	<b>38</b>
<b>Paragraphe premier : collecte, difficultés rencontrées et limites des données</b>	<b>38</b>
<b>I- Préparation et réalisation de la collecte</b>	<b>39</b>
<b>II- Difficultés rencontrées et limites des données</b>	<b>40</b>
<b>Paragraphe deuxième : analyse des données, vérification des hypothèses et établissement du diagnostic</b>	<b>41</b>
<b>I- Résultats relatifs au PS1</b>	<b>41</b>
<b>II- Résultats relatifs au PS2</b>	<b>43</b>
<b>III-Résultats relatifs au PS3</b>	<b>44</b>
<b>Section II : les approches de solutions et conditions de mise en œuvre</b>	<b>48</b>

<b>Paragraphe premier : approches de solutions</b>	<b>48</b>
<b>I- Approches de solutions au PS1</b>	<b>48</b>
<b>II- Approches de solutions au PS2</b>	<b>49</b>
<b>III-Approches de solutions au PS3</b>	<b>49</b>
<b>Paragraphe deuxième : les conditions de mise en œuvre et tableau de synthèse</b>	<b>51</b>
<b>I- Les conditions de mise en œuvre</b>	<b>51</b>
<b>II- Tableau de synthèse</b>	<b>53</b>
<b>Conclusion générale</b>	<b>54</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>56</b>
<b>Annexes</b>	<b>57</b>
<b>Table des matières</b>	<b>62</b>

# Questionnaire

---

Monsieur, Madame ;

Dans le cadre de la rédaction de notre mémoire de fin de formation au Cycle II de l'ENAM, nous étudions sous la direction de Monsieur Epiphane **MIDJO**, la problématique de l'immatriculation foncière au Bénin.

Nous vous remercions par avance pour les informations précieuses que vous voudrez bien mettre à notre disposition à travers le présent questionnaire.

Stéfano **HOUNSOU**

Téléphone : 95 068 232

**Identité de l'enquêté** (facultatif)

**Poste occupé**

- 1- **Quelle est la cause du problème lié au nombre élevé des litiges fonciers ?**
- 2- **A votre avis, qu'est ce qui explique la non sécurisation des transactions financières ?**
- 3- **Qu'est ce qui selon vous justifie la méconnaissance des textes fonciers, coût et délai de la procédure d'immatriculation ?**

# GUIDE D'ENTRETIEN

---

Monsieur, Madame ;

Dans le cadre de la rédaction de notre mémoire de fin de formation au Cycle II de l'ENAM, nous étudions sous la direction de Monsieur Epiphane **MIDJO**, la problématique de l'immatriculation foncière au Bénin.

Nous vous remercions par avance pour les informations précieuses que vous voudrez bien mettre à notre disposition à travers le présent guide d'entretien.

Stéfano **HOUNSOU**

Téléphone : 95 068 232

**Identité de l'enquêté** (facultatif)

**Poste occupé**

- 1- Quelle est la cause du problème lié au nombre élevé des litiges fonciers ?**
- 2- A votre avis, qu'est ce qui explique la non sécurisation des transactions financières ?**
- 3- Qu'est ce qui selon vous justifie la méconnaissance des textes fonciers, coût et délai de la procédure d'immatriculation ?**

