



REPUBLIQUE DU BENIN



MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI



ECOLE NATIONALE D'ADMINISTRATION ET DE MAGISTRATURE



**MEMOIRE DE FIN DE FORMATION AU CYCLE II POUR
L'OBTENTION DU DIPLOME D'ADMINISTRATEUR**

OPTION :

Administration des Finances

FILIERE :

Administration des Impôts

ANNEE ACADEMIQUE :

2007-2008

**LA PROCEDURE DE L'IMMATRICULATION
FONCIERE AU BENIN : PROPOSITIONS POUR
LA REDUCTION DES DELAIS**

Réalisé et soutenu par :

Serge Arnaud HOUNNOU

SOUS LA DIRECTION DE

MAITRE DE STAGE :

Clément OUENSOU

Inspecteur des Impôts au SCF/DDET

DIRECTEUR DE MEMOIRE

Alain QUENUM

Administrateur des Impôts à l'IGS/DGID

SEPTEMBRE 2008

Identification du jury

PRESIDENT : **CRINOT Lazare**

VICE PRESIDENT : **ZODEHOUGAN Ludovic**

MEMBRE : **BOURAIMA Ramanou**

*L'École Nationale d'Administration et de
Magistrature n'entend donner aucune approbation ni
improbation aux opinions émises dans ce mémoire. Ces
opinions doivent être considérées comme propres à leur
auteur.*

Dédicaces

- A ma mère Vicentia AKAKPO, pour tous les sacrifices consentis...Les fruits sont bientôt mûrs, maman.
- A mon père, Théophile HOUNNOU, je tisserai la nouvelle corde au bout de l'ancienne.
- A mes sœurs Cathelle et Myriam, pour votre sens élevé de la fraternité ; un pour tous, tous pour un.
- A toute la promotion AI (2006-2008) cycle II, nous avons été ensemble pour le meilleur et pour le pire.
- A mes amis de tous les jours, Harmony, Priscille, Arnold, Francel, Romaric, Martial, Jean michel, Gildas, Mouhemmed, Eric, Fabrice, etc, nous trimons dur, mais nous y arriverons.
- A tous ceux qui croient en moi, je ne vous décevrai pas.

Remerciements

- A monsieur Alain QUENUM, qui, malgré ses nombreuses occupations a accepté de suivre ce travail, recevez ici l'expression de notre profonde gratitude.
- A Monsieur Clément OUENSOU et à tous les agents de la DDET pour l'accueil et les conseils.
- A Monsieur BAH Constantin et aux agents des cabinets ADEYE et MENSAH qui n'ont ménagé aucun effort pour nous aider.
- Aux agents du Journal Officiel pour leur convivialité.
- Aux sœurs Antoinette AKAKPO et Lydie DJIVOEDO, pour les moyens qu'elles ont mis à notre disposition.
- A Madame Emilienne DAA et Monsieur Paul DANSOU pour le soutien logistique.
- A Gérard Clovis HOUNNOU, pour son sens de la famille.
- A Thierry Geoffroy BAKPE, pour toute sa sollicitude.
- A tous ceux qui, d'une façon ou d'une autre, ont participé à la rédaction de ce document ; un geste, des paroles, une pensée, des prières, tout fut apprécié.

Liste des sigles

- ADEF** : Association Des Etudes Foncières
- DDET** : Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre
- DGID** : Direction Générale des Impôts et des Domaines
- JO** : Journal Officiel
- MCA** : Millenium Challenge Account
- PV** : Procès Verbal
- RD** : Recette des Domaines
- SCF** : Service de la Conservation Foncière
- SET** : Service de l'Enregistrement et du Timbre
- SGDPE** : Service de la Gestion du Domaine Privé de l'Etat
- TF** : Titre Foncier
- TPI** : Tribunal de Première Instance

Liste des tableaux

<u>Tableau n°1</u> : Regroupement des problèmes par centre d'intérêt.....	P16
<u>Tableau n°2</u> : Tableau de Bord de l'Etude (TBE).....	P28
<u>Tableau n°3</u> : Evolution des litiges et leur règlement en matière civile traditionnelle.....	P30
<u>Tableau n°4</u> : Problèmes qui entravent la procédure d'immatriculation....	P38
<u>Tableau n°5</u> : Responsabilité de la DDET dans la lenteur de l'immatriculation.....	P38
<u>Tableau n°6</u> : Mesures au niveau de la DDET pour accélérer la procédure.....	P39
<u>Tableau n°7</u> : existence d'objectifs en matière de TF à créer par an et évaluation.....	P40
<u>Tableau n°8</u> : Importance de l'insertion des avis au JO.....	P41
<u>Tableau n°9</u> : Temps moyen de parution du JO.....	P41
<u>Tableau n°10</u> : raisons du retard observé dans les parutions.....	P42

Liste des graphiques

- Graphique n°1** : Problèmes qui entravent la procédure d'immatriculation.....**P38**
- Graphique n°2** : Responsabilité de la DDET dans la lenteur de l'immatriculation.....**P39**
- Graphique n°3** : Mesures au niveau de la DDET pour accélérer la procédure.....**P39**
- Graphique n°4** : existence d'objectifs en matière de TF à créer par an et évaluation.....**P40**
- Graphique n°5** : Importance de l'insertion des avis au JO.....**P41**
- Graphique n°6** : Temps moyen de parution du JO.....**P41**
- Graphique n°7** : Raisons du retard observé dans les parutions.....**P42**

Glossaire de l'étude

Enregistrement : formalité accomplie par un fonctionnaire public, comportant une analyse implicite ou explicite d'événements juridiques et ayant pour effet de constater leur existence et d'en assurer la date contre perception d'une taxe au profit du Trésor Public.

Immatriculation foncière : procédure d'obtention du titre foncier. Elle consiste à établir, pour un terrain, une sorte d'"état civil" dénommée titre foncier, sur lequel vont être portés les noms des propriétaires successifs du terrain, et les actes juridiques créant sur le terrain des droits réels.

Prescription acquisitive : D'une manière générale, la prescription est le délai au-delà duquel une action judiciaire contre un crime ou un délit devient irrecevable.

En matière de propriété, l'application du principe de la prescription interdit de faire valoir un droit de propriété qui aurait été usurpé, passé un certain délai (trente ans en droit français). Pour être légalement propriétaire d'un bien immobilier, il suffit donc d'en être le possesseur depuis au moins trente ans ou de l'avoir acquis d'une autre personne avec laquelle le délai cumulé de possession atteint trente (30) ans. Aucune action de restitution ne sera plus recevable de la part des ayants droit d'anciens propriétaires, même si cette action est fondée sur des preuves écrites.

La philosophie de la prescription acquisitive est double :

- elle revient à admettre que l'origine historique réelle de la propriété est rarement pacifique et qu'un même terrain a pu, par le passé, faire

- l'objet de multiples conflits sur lesquels il serait inutile et dangereux de revenir ;
- elle ne protège les droits que pour autant que leurs titulaires les exercent : un propriétaire qui aurait négligé pendant plus de trente ans de s'occuper d'un terrain n'a plus de droit sur ce terrain si quelqu'un d'autre en a pris possession pendant ce temps là.

Titre foncier : Dans les pays où s'applique le principe du livre foncier, les propriétaires reçoivent une copie de l'inscription de leurs droits dans ce livre foncier ; c'est le titre foncier.

Le titre foncier est le titre de propriété attaché à un immeuble, qui est délivré à l'issue d'une procédure d'immatriculation. Seul titre légal de propriété au Bénin, il est régi par la loi 65-25 du 14 Août 1965, portant régime de la propriété foncière au Dahomey. Il est, en principe, définitif et inattaquable.

Résumé

Notre travail de recherche a pour but de proposer des mesures tendant à réduire la durée de l'immatriculation foncière au Bénin.

Nous avons, dans un premier temps fait l'état des lieux à la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre, ce qui nous a permis de relever les problèmes spécifiques suivants :

- 1- lenteur dans la publication des dossiers d'immatriculation au JO ;
- 2- temps long passé par les dossiers au niveau des géomètres ;
- 3- temps long passé par les dossiers devant les tribunaux en cas de litige.

Nous les avons résumé en un problème général qui est la lenteur de la procédure de l'immatriculation.

Les objectifs spécifiques de notre étude sont :

- 1- aider à raccourcir le délai de publication des dossiers d'immatriculation au JO ;
- 2- contribuer à écourter la durée du bornage contradictoire ;
- 3- trouver des solutions rapides et efficaces au règlement des litiges fonciers devant les tribunaux.

Au terme de nos enquêtes, nous avons établi un diagnostic. Des approches de solutions et les mesures d'accompagnement ont été proposées pour la résolution du problème de la lenteur de l'immatriculation.

Sommaire

Introduction

Chapitre premier : Du cadre institutionnel et physique à la problématique de la réduction des délais d'obtention du Titre Foncier

SECTION I : Cadre physique et observations de stage

Paragraphe 1 : Présentation de la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre

Paragraphe 2 : Observations de stage ; état des lieux sur les activités de la DDET.

SECTION 2 : Ciblage de la problématique

Paragraphe 1 : Choix de la problématique et justification du sujet

Paragraphe 2 : Spécification et vision globale de résolution

Chapitre Second : Du cadre théorique de l'étude aux approches de solutions pour la réduction des délais d'obtention du titre foncier

SECTION I : Cadre théorique et méthodologique

Paragraphe 1 : Des objectifs de l'étude à la revue de littérature

Paragraphe 2 : Méthodologie adoptée

SECTION 2 : Enquêtes, vérification des hypothèses et approches de solutions

Paragraphe 1 : Enquêtes et vérification des hypothèses.

Paragraphe 2 : Approches de solutions et mesures d'accompagnement

Conclusion

Bibliographie

Annexes

Table des matières

Introduction

L'amour du Béninois pour la terre est aussi grand que son ignorance en matière des textes qui la régissent (SOUSSE, 1997).

Les litiges domaniaux occupent la plus grande part des affaires traitées par les tribunaux (COMBY, 1998).

Ces deux assertions peignent de manière fidèle le tableau d'une triste réalité au Bénin, celle de l'insécurité foncière.

Les problèmes fonciers constituent aujourd'hui une préoccupation majeure pour tous les béninois. L'insécurité foncière fait des ravages dans le tissu social de notre pays ; un simple coup d'œil autour de nous suffit à le remarquer. Des propriétés acquises depuis plusieurs décennies sont remises en cause. Des habitations sont détruites suite à des décisions de justice.

Face à ces problèmes, le titre foncier (TF) apparaît aujourd'hui comme la meilleure solution à l'insécurité foncière. Mais force est de constater que l'obtention de ce titre est un parcours du combattant que les rares requérants de l'immatriculation foncière doivent traverser pour aboutir à la délivrance du titre foncier sur leur immeuble.

Beaucoup de facteurs rendent la procédure inaccessible au grand public. Nos investigations s'intéresseront à l'un de ces facteurs que constitue la longue durée de l'immatriculation en vue de l'obtention du titre foncier.

Le travail intitulé « *LA PROCEDURE DE L'IMMATRICULATION FONCIERE AU BENIN : PROPOSITIONS POUR LA REDUCTION DES DELAIS* » s'articulera autour de deux chapitres.

Dans un premier chapitre, nous présenterons le cadre de l'étude puis nous restituerons les observations de stage et dégagerons la problématique de l'étude.

Le second chapitre sera consacré au cadre méthodologique, à la présentation et à l'analyse des résultats de nos enquêtes, puis aux propositions de solutions et aux mesures d'accompagnement pour une réduction des délais de l'immatriculation.

Chapitre premier

*Du cadre institutionnel et physique à la problématique
de la réduction des délais d'obtention du Titre Foncier*

SECTION I : Cadre physique et observations de stage

Paragraphe 1 : Présentation de la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre

La Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre (DDET) est une direction technique à compétence nationale de la Direction Générale des Impôts et des Domaines (DGID).

A- Attributions de la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre (DDET)

Elle est chargée de l'assiette, de la liquidation, du contrôle et du recouvrement des droits d'enregistrement, de la publicité foncière et des taxes qui leur sont assimilées, de la gestion et de l'aliénation du domaine immobilier de l'Etat, de la surveillance des opérations relatives au domaine national, de l'organisation foncière qui comporte les opérations d'immatriculation et de conservation des hypothèques et des droits fonciers, de la gestion des biens vacants ou placés sous séquestre et de la représentation de la DGID dans diverses instances.

B- Organisation de la DDET

Selon les dispositions de la note de service n° 021/MFE/DC/SGM/DGID/DDET portant attributions, organisation et fonctionnement de la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre (DDET), la DDET comprend quatre services que sont :

Le Service de l'Enregistrement et du Timbre, le Service de la Conservation Foncière, le Service de la Gestion du Domaine Privé de l'Etat et la Recette des Domaines.

- **Le Service de l'Enregistrement et du Timbre (SET)**

Il a pour attributions l'enregistrement de tous les actes soumis ou non à la formalité et établis en République du Bénin et hors du Bénin, et la vérification des répertoires et des registres des officiers publics et ministériels.

Il comprend outre le bureau de retrait des actes, deux divisions à savoir la division des actes authentiques et la division des actes sous seing privé.

Le bureau de retrait des actes est chargé de l'apposition des mentions requises sur les actes après signature et enregistrement, de l'oblitération des timbres, de la tenue des statistiques des actes reçus, de la tenue des registres de retrait des actes, du classement et de l'archivage des actes.

La division des actes authentiques, quant à elle, est chargée de l'analyse des actes, de la liquidation des droits, de l'établissement des bordereaux journaliers des actes sous seing privé et de la tenue des actes enregistrés.

- **Le Service de la Conservation Foncière (SCF)** s'occupe de la conservation et de la propriété des droits fonciers. Il est aussi chargé de la mise en œuvre correcte des procédures instituées par la loi 65-25 du 14 Août 1965 portant régime de la propriété foncière en République du Bénin.

Ce service comprend la division de l'immatriculation et la division des inscriptions.

La division de l'immatriculation est chargée de la concentration des dossiers d'immatriculation, de l'établissement des avis de publication au Journal Officiel, de la confection des placards à afficher dans les tribunaux, de

l'établissement des convocations, de la création des dossiers de titres fonciers, de la tenue des registres des dépôts et de la tenue du registre des frais.

La division des inscriptions est chargée de l'inscription des divers droits constitués conformément aux procédures en vigueur sur les titres. Dans ce cadre, le chef de division analyse les actes authentiques et administratifs et rédige les bordereaux en conséquence. Il colle les bordereaux après la saisie et inscrit les droits aussi bien sur les titres fonciers que sur leurs copies. Il sert les divers registres à savoir les registres de dépôt des formalités et des actes et les registres des frais. Il crée de nouveaux dossiers des titres fonciers consécutifs à des morcellements de titres existants.

- **Le Service de la Gestion du Domaine Privé de l'Etat** (SGDPE) a pour attributions l'établissement et la mise à jour du tableau général des propriétés de l'Etat, l'accomplissement des formalités nécessaires à la conclusion de toute sorte de contrat portant sur le domaine privé de l'Etat, la création et la mise à jour d'un fichier des emphytéoses, la gestion du contentieux lié à l'exécution desdits contrats, la réforme et la vente des biens meubles de l'Etat.

Ce service a également deux divisions : la division du suivi des propriétés de l'Etat et la division des contrats.

La division du suivi des propriétés de l'Etat est chargée de l'établissement et de la mise à jour du tableau général des propriétés de l'Etat en s'appuyant sur les commissions locales qui sont mises sur pied dans chaque circonscription administrative. Elle est aussi chargée de l'inscription des nouvelles propriétés immobilières de l'Etat.

La division des contrats est chargée de l'étude des dossiers de demande de bail emphytéotique, de l'établissement des contrats de bail emphytéotique, de l'établissement des contrats de vente de gré à gré, de l'établissement des certificats d'inscription des baux emphytéotiques, de la liquidation des frais afférents aux divers contrats, de la réforme et de la vente des biens meubles de l'Etat, de l'établissement des fiches de cession desdits biens meubles et de l'établissement d'un budget pour les frais afférents aux travaux topographiques concernant les propriétés de l'Etat. Elle s'occupe aussi de la transformation des permis d'habiter (PH) en titres fonciers (TF). En principe, les PH sont délivrés sur les parcelles préalablement immatriculées au nom de l'Etat.

- **La recette des Domaines (RD)** prend en charge le recouvrement des droits d'enregistrement, des droits de timbre, des droits de conservation foncière, des produits du domaine et des taxes annexes, l'encaissement des provisions de la conservation foncière et de l'enregistrement, des cautionnements, des consignations et des amendes judiciaires, la tenue des comptes de la conservation foncière, de l'enregistrement et des travaux liés à la gestion du domaine privé de l'Etat, le paiement des dépenses publiques et la tenue de la comptabilité matière des timbres fiscaux.

Elle a trois divisions : la division caisse, la division recouvrement et la division comptabilité.

La division caisse s'occupe de la tenue des provisions, des cautionnements judiciaires et des divers droits et revenus domaniaux, de la délivrance des quittances, de la tenue du calepin de caisse et du répertoire des chèques de la vente des timbres fiscaux, de l'établissement des pièces justificatives de comptabilité, du paiement des dépenses assignées sur la

caisse du receveur des Domaines, de la préparation et de l'exécution des mouvements de fonds vers le Trésor Public et les banques.

La division du recouvrement a pour attributions l'application de la législation en matière de recouvrement des droits d'enregistrement, des droits de la conservation foncière, des produits du domaine et des taxes annexes, le suivi et la mise à jour des dossiers des redevables reliquataires, les relances et poursuites des redevables défaillants, et l'instruction du contentieux du recouvrement.

La division de la comptabilité a pour tâches la saisie informatique des recettes et des dépenses, la tenue manuelle ou l'édition informatisée des livres journaux et d'autres livres comptables, la vérification journalière de la caisse sous la supervision du Receveur, l'élaboration et la transmission des documents statistiques périodiques de recouvrement et de dépenses, la préparation des rapports mensuels, trimestriels et annuels de la recette et la préparation du compte de gestion des opérations exécutées et la conservation des archives comptables.

Paragraphe 2 Observations de stage ; état des lieux sur les activités de la DDET.

Cet état des lieux sera fait au niveau des services de la DDET et principalement au Service de la Conservation Foncière.

A- Etat des lieux au Service de l'Enregistrement et du Timbre (SET)

Notre séjour au sein du SET nous a permis de relever que le SET n'est présent qu'à Cotonou et à Parakou. **Le service est donc très faiblement**

déconcentré et le personnel est insuffisant pour assumer efficacement les fonctions qui lui sont dévolues.

B- Etat des lieux au SGDPE

Nous n'avons pas pu séjourner au SGDPE car ce service n'a que deux (2) bureaux, celui du chef service et celui de ses cinq (5) collaborateurs. **Ce service manque de locaux** pour permettre aux agents de travailler dans de bonnes conditions.

C- Etat des lieux au SCF

Notre séjour dans ce service s'est passé uniquement à la division de l'immatriculation. Nous allons donc restituer ici le mécanisme de l'immatriculation des terres.

L'immatriculation est la procédure qui consacre le passage des terres du régime des droits coutumiers au régime du droit moderne. Elle débouche sur l'obtention du TF suivant la procédure décrite par la loi 65- 25 du 14 Août 1965 portant organisation de la propriété foncière au Dahomey.

Le requérant introduit une demande appelée réquisition d'immatriculation, dûment remplie et signée par lui. Cette demande comporte toutes les informations sur l'identité du requérant et du présumé propriétaire.

En pratique c'est un formulaire fourni par l'administration.

A l'appui de sa réquisition il dépose :

- un présumé titre de propriété qui peut être un acte de vente sous seing privé enregistré, un acte de donation enregistré, une convention de vente enregistrée au Service de l'Enregistrement ou un acte notarié ;

- un certificat administratif délivré par le maire de la commune dans le ressort duquel se trouve l'immeuble à immatriculer attestant l'absence de tout litige ou toute contestation relative au terrain ;
- un lever topographique de l'immeuble en double exemplaire ;
- une provision susceptible de couvrir les frais de la procédure. Cette provision est déterminée en fonction de la situation géographique de l'immeuble, de sa superficie, de la facture de bornage contradictoire du géomètre, des frais de publication au JO (12700FCFA), des frais d'affichage au tribunal de première instance (200F) et des frais de conservation foncière revenant à la DDET qui s'élèvent à 0,75% de la valeur vénale de l'immeuble avec un minimum de 7500F.

Le dossier ainsi constitué est déposé au SCF. Les cadres de ce service affectent à la réquisition un numéro d'ordre dans le registre des formalités préalables à l'immatriculation. Ce numéro encore appelé numéro de réquisition, suit le dossier durant toute la procédure. Les informations consignées dans ce registre permettent la reconstitution éventuelle du dossier enregistré, ainsi que le sort qui lui est réservé par l'administration.

Dans le plus bref délai possible après le dépôt de la réquisition, un extrait en est inséré, à la diligence du conservateur, au JO aux fins de publication.

Dans la pratique, le délai entre le dépôt du dossier et l'envoi de l'avis d'immatriculation est de un (01) mois.

Avant de paraître au JO, les dossiers font un temps anormalement long (jusqu'à 06mois), ceci alourdit considérablement la procédure.

La publication au JO a pour but de renseigner le plus grand nombre possible de personnes, mais dans la pratique ceux qui y ont recours sont ceux directement concernés par la procédure. **Cela dénote de l'inefficacité de la publication au JO.**

Dès l'obtention de la copie du JO ayant assuré la publication du dossier, un placard reproduisant cet extrait est adressé par le conservateur au greffier du Tribunal de Première Instance (TPI) compétent pour être affiché en l'auditoire pendant une période de trois (03) mois. Cette mesure devrait être préventive de litiges fonciers. Mais force est de constater que l'information ne parvient pas à la population qui est en grande partie analphabète. Mieux, une grande partie de ceux qui savent lire et écrire ne vont pas au greffe consulter les placards affichés. **On peut donc dire que l'affichage au placard du greffe est une mesure insuffisante.**

Dans le même temps un autre placard est adressé au chef de la circonscription administrative pour être affiché au lieu d'affichage public. Les populations sont en grande majorité analphabètes donc ne peuvent lire les affichages. **Cette mesure est inadaptée à nos réalités.**

Pendant le délai de trois mois, toute personne concernée peut intervenir dans la procédure, soit par opposition en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble, soit par demande d'inscription de ses droits en cas de prétention justifiée à l'existence des droits réels à publier. Ces interventions sont inscrites sur un registre appelé registre des oppositions ouvert au SCF.

L'enregistrement d'une contestation suspend la procédure d'immatriculation jusqu'à la mainlevée ou la radiation de ladite opposition. Aucune opposition n'est recevable après le délai de trois (03) mois, sauf prorogation spéciale pour les non résidents jusqu'au jour du bornage contradictoire.

Après le règlement du litige où dans le cas où aucune contestation n'est enregistrée, le greffier en chef envoie au SCF un certificat d'affichage attestant la non opposition. Le SCF commet alors un géomètre assermenté attaché à la conservation pour le bornage contradictoire de l'immeuble à immatriculer.

La date de bornage contradictoire est fixée et le conservateur avise l'autorité locale qui est chargée d'envoyer une convocation avec avis de réception au requérant, à chacun des propriétaires limitrophes qui doivent être présents le jour convenu. Ils doivent être informés de la date au moins vingt (20) jours à l'avance. Au jour et à l'heure fixés, le bornage est effectué et un procès-verbal est dressé et signé de toutes les personnes présentes.

On remarque que certains géomètres experts ne prennent pas toutes les dispositions nécessaires, ce qui fait apparaître des **incohérences dans certains travaux de bornage**; d'autre part **les dossiers traînent indéfiniment au niveau de certains géomètres**, ce qui rallonge la procédure. Enfin, **tous les limitrophes ne sont pas toujours présents lors du bornage contradictoire**.

Si des incidents surviennent lors du bornage, le géomètre les mentionne au PV et le conservateur sursoit à la poursuite de la procédure. Cette dernière n'est reprise que sur mainlevée rapportée par le requérant.

En cas d'impossibilité d'accord amiable, le conservateur notifie au requérant les motifs de la suspension de la procédure d'immatriculation et une procédure judiciaire est alors engagée.

Le dossier constitué est transmis au greffe du TPI du lieu de situation de l'immeuble. Après introduction de la requête, le jugement est rendu dans un délai maximum de un (01) mois, après conclusions du ministère public. La présence des parties n'est pas obligatoire pour rendre le jugement.

Les litiges ainsi réglés, le dossier est retourné au conservateur avec une expédition de la décision judiciaire s'il y a lieu, d'un certificat négatif de recours délivré par le greffier. Dès la réception de ces pièces, le conservateur procède à l'immatriculation de l'immeuble sur les livres fonciers, après rectification du bornage et du plan s'il y a lieu.

Les dossiers relatifs aux litiges perdurent devant les tribunaux qui sont, eux-mêmes débordés.

Si le bornage contradictoire se termine sans incident ou après le règlement de tout litige, le conservateur fait procéder à l'inscription dudit immeuble, ce qui met fin à la procédure et une copie du TF créé est remise à son propriétaire.

Le constat qui découle de cette description est que la procédure est souvent longue et complexe. Ceci n'encourage pas les présumés propriétaires à l'accomplir.

Par ailleurs, le SCF est unique sur le territoire national. Ici aussi, il se pose un problème de déconcentration. Pourtant la loi 65-25 préconise en son

article 7, alinéa 2, la création d'un service des domaines dans chaque ressort de tribunal de première instance. Cette disposition n'est pas appliquée à ce jour.

D- Etat des lieux à la RD

La RD est le seul service de recouvrement des domaines sur toute l'étendue du territoire. Cette direction manque de personnel et elle n'est pas déconcentrée.

SECTION 2 : Ciblage de la problématique

Paragraphe 1 : Choix de la problématique et justification du sujet

A- Inventaire de l'état des lieux

De l'état des lieux, il ressort les insuffisances suivantes

Inefficacité de la publication au JO ;

Insuffisance de la publication au placard du greffe ;

Inefficacité et inadaptation de la publication dans les circonscriptions administratives ;

Durée longue de publication du JO ;

Temps long passé par les dossiers au niveau des géomètres ;

Temps long passé par les dossiers devant les tribunaux en cas de litige ;

Présence non effective de tous les concernés au bornage contradictoire ;

Incohérences relevées dans certains travaux de bornage ;

Concentration du SCF ;

Concentration du SET ;

Concentration de la RD ;

Personnel insuffisant à la RD ;

Personnel insuffisant au SET ;

Manque de locaux à la SGDPE.

Tableau n°1 : Regroupement des problèmes par centre d'intérêt

N°	Centres d'intérêt	Problèmes spécifiques	Problèmes généraux	Problématique
1	Amélioration de la publication et de la publicité dans la procédure d'immatriculation	-Inefficacité de la publication au JO -Insuffisance de la publication au placard du greffe -Inefficacité et inadéquation de la publication dans les circonscriptions administratives	Mesures de publication et de publicité inadéquates à l'environnement béninois	Problématique de l'amélioration des conditions de publication et de publicité dans la procédure d'immatriculation
2	Réduction des délais d'obtention du TF	- Durée longue de publication du JO - Temps long passé par les dossiers au niveau des géomètres - Temps long passé par les dossiers devant les tribunaux en cas de litige	Lenteur de la procédure d'immatriculation	Problématique de la réduction des délais d'obtention du TF
3	Bornage contradictoire	-Présence non effective de tous les concernés au bornage contradictoire -Incohérences relevées dans certains travaux de bornage	Manque de sérieux dans le bornage contradictoire	Problématique de l'amélioration du bornage contradictoire
4	Déconcentration des services	Concentration du SCF Concentration du SET Concentration de la RD	Concentration ou faible déconcentration des services	Problématique de la déconcentration des services
5	Gestion des ressources	Personnel insuffisant à la RD Personnel insuffisant au SET Manque de locaux à la SGDPE	Gestion non optimisée des ressources	Problématique de la gestion non optimale des ressources

Sources : nos enquêtes

B- Choix de la problématique et justification du sujet

Bien que les problèmes identifiés lors de l'état des lieux de base et regroupés sous différentes problématiques soient tous importants à résoudre, ceux relatifs à la réduction des délais de l'immatriculation ont retenu notre attention.

En effet, beaucoup de travaux relatifs au domaine foncier ont traité du sujet dans sa globalité, mais très peu ont mis en exergue des aspects particuliers et spécifiques. Notre travail s'attachera donc, non pas à proposer des solutions d'ordre général, mais des propositions très pratiques et applicables sans délai.

L'importance primordiale de la terre n'est plus à démontrer au Bénin. C'est donc un sujet d'une délicatesse telle qu'on doit prendre le temps et se donner les moyens de l'aborder avec sérénité. Soulignons que dans notre contexte de réduction de la pauvreté prôné par le régime en place, l'accès au crédit occupe une place de choix. L'accès au crédit n'est possible que par la fourniture de garanties sérieuses au nombre desquelles on peut citer le TF.

La résolution d'un autre problème très actuel, la cherté de la vie, passe par l'agriculture et là encore la terre est indispensable.

Paradoxalement, le TF est rare. Quelques travaux précédents ont prouvé que cet état de choses est dû, entre autres, à la durée et à la complexité qui poussent les demandeurs à se résigner et à abandonner la procédure ou à ne même pas s'y risquer (HOUNNOU, 2005) (MEVOANNOU, 2007).

Enfin, les textes régissant le foncier au Bénin datent de l'époque coloniale ou post-coloniale et sont calqués sur le modèle occidental. Ils ne

correspondent en rien à nos réalités et les populations ne s'y reconnaissent pas.

Face à tout ceci, il urge de réduire la durée de la procédure tout en garantissant sa qualité et de la mettre à la portée de tous.

Notre problème général, celui de la lenteur de la procédure a pour problèmes spécifiques :

Longue durée de publication du JO ;

Temps long passé par les dossiers au niveau des géomètres ;

Temps long passé par les dossiers devant les tribunaux en cas de litige.

C'est donc pour proposer des solutions à ces problèmes que nous avons choisi de mener notre étude sur le thème : **LA PROCEDURE DE L'IMMATRICULATION FONCIERE AU BENIN ; PROPOSITIONS POUR LA REDUCTION DES DELAIS.**

Paragraphe 2 : Spécification et vision globale de résolution

A- Spécification

La spécification nous permettra de préciser les contours de notre problématique. Il s'agira de réaliser une meilleure compréhension de notre problème général qu'est la lenteur de la procédure d'immatriculation. Nous devons donc, si besoin est, débarrasser notre problématique des problèmes spécifiques qui ne présentent aucun intérêt ou qui sont déjà résolus.

Notre problématique ne disposant que de trois problèmes spécifiques bien distincts, un regroupement ne sera pas nécessaire.

Quant à la référence au domaine d'expertise, notre étude qui est axée sur la réduction des délais de l'immatriculation, pourra contribuer à accroître le nombre de postulants à la procédure et réduire l'insécurité foncière au Bénin.

Nous pouvons donc maintenir nos trois problèmes spécifiques.

B- Vision globale de résolution

Une fois les problèmes spécifiques choisis, notre sujet formulé et la problématique spécifiée, nous allons à présent préciser la vision globale pouvant nous permettre de résoudre les problèmes spécifiques et le problème général.

1- Vision globale de résolution du problème général

Le problème général est la lenteur de la procédure d'immatriculation qui décourage les éventuels requérants. Mais face au constat que les problèmes fonciers prennent de l'ampleur dans notre pays, la recherche de solutions en vue de la sécurisation s'impose. Cette sécurisation passe par l'obtention du titre foncier. Quelles sont les voies et moyens pour accélérer l'obtention du titre foncier ?

Nous nous trouvons donc dans une théorie générale de l'introduction des voies et moyens en vue de l'accélération de la procédure.

2-Vision globale de résolution des problèmes spécifiques (PS)

a- Approche générique liée au PS n°1

Par rapport au PS n°1 qui est la longue durée de publication du JO, on peut évoquer le laxisme des services publics et leur manque de compétitivité dans un secteur où la concurrence est absente. Les besoins de l'heure imposant plus de rapidité au JO, une libéralisation des prestations de cette structure accélérerait le processus.

La résolution du PS n°1 fait appel à une approche basée sur la démonopolisation des prestations fournies par le JO en matière d'immatriculation.

b- Approche générique liée au PS n°2

Le PS n°2, relatif au temps long passé par les dossiers au niveau des géomètres nous fait penser à un manque d'intérêt de leur part ; à notre avis la lenteur à leur niveau s'explique par le fait qu'ils ne prennent pas la mesure de l'importance de la tâche qui leur est confiée.

La résolution du PS n°2 passe par une sensibilisation et une incitation des meilleurs géomètres, ceux qui auront clos sans incident le maximum de dossiers à la fin de chaque année.

c- Approche générique liée au PS n°3

Quant au PS n°3 relatif au temps long passé par les dossiers devant les tribunaux, il est à remarquer qu'au niveau de nos juridictions, se trouve un nombre impressionnant de dossiers domaniaux et les compétences avérées font parfois défaut.

La résolution du PS n°3 nous renvoie à une approche basée sur la spécialisation des juges en matière foncière et si possible la mise à leur

disposition d'agents intervenant à divers niveaux de la procédure pouvant leur donner des avis techniques et aussi la participation des autorités locales.

3- Séquences de résolution de la problématique

Après avoir ciblé et spécifié notre problématique, nous allons adopter une démarche à travers les étapes suivantes :

- Fixation des objectifs de la recherche ;
- Identification des causes et formulation des hypothèses liées aux problèmes à résoudre ;
- Construction du tableau de bord de l'étude ;
- Revue de littérature ;
- Méthodologie adoptée ;
- Collecte et traitement des données ;
- Analyse des données et établissement du diagnostic ;
- Approches de solutions ;
- Conditions de mise en œuvre des solutions.

Chapitre second

Du cadre théorique de l'étude aux approches de solutions pour la réduction des délais d'obtention du titre foncier

SECTION I : Cadre théorique et méthodologique

Paragraphe 1 : Des objectifs de l'étude, à la revue de littérature

A- Objectifs de l'étude

Nous fixerons nos objectifs en termes d'objectif général par rapport au problème général et d'objectifs spécifiques par rapport aux problèmes spécifiques.

Notre objectif général est alors de proposer les mesures tendant à réduire la durée de l'immatriculation. Nous avons pour ce faire trois (3) objectifs spécifiques.

L'objectif spécifique n° 1 lié au problème spécifique n° 1 est d'aider à raccourcir le délai de publication du JO.

Notre objectif spécifique n° 2 lié au problème spécifique n° 2 est de contribuer à écourter la durée du bornage contradictoire.

Enfin, l'objectif spécifique n° 3 est de trouver des solutions rapides et efficaces aux litiges fonciers dont les dossiers traînent devant les tribunaux.

B- Causes possibles et hypothèses liées à la lenteur de la procédure d'immatriculation

Il convient de souligner que les causes que nous présenterons à ce niveau sont des causes théoriques, c'est-à-dire des causes que nous

considérons comme étant relatives aux différents problèmes. Elles pourront donc être infirmées ou confirmées par nos enquêtes.

1- Causes théoriques et hypothèses

Les causes et hypothèses du problème général sont la résultante de celles des problèmes spécifiques ; nous n'avons donc pu trouver une cause et formulé une hypothèse générale. Nous nous en tiendrons aux causes spécifiques.

- **La lenteur dans la publication au niveau du JO**

Par rapport à ce problème nous avons identifié comme causes possibles :

- des problèmes techniques récurrents, tels que des pannes de machines par exemple ;
- un laxisme et une négligence qui caractérisent le secteur public.

La première cause retenue ne nous semble pas vraisemblable car le JO est une structure étatique, un organe de la souveraineté de l'Etat. En tant que tel, il ne saurait souffrir de problèmes techniques et manquer de moyens financiers au point de bloquer le travail qui lui est dévolu. En plus, il perçoit douze mille sept cents (12700) Francs CFA par dossier à publier.

La deuxième cause, c'est-à-dire le laxisme et la négligence des agents du JO, paraît plus probable car on sait qu'en général, dans le secteur public,

les agents ne sont pas évalués par rapport à leur travail, et n'ont pas obligation de résultats.

Nous émettons l'hypothèse suivante :

« La lenteur dans la publication des dossiers d'immatriculation au JO est due au laxisme et à la négligence des agents du JO ».

- **La lenteur au niveau des géomètres**

Après analyse nous pouvons retenir comme causes :

- les contestations des limitrophes qui obligent les géomètres à arrêter le processus jusqu'à la levée de l'opposition ;
- les difficultés à réunir les limitrophes ;
- le manque d'intérêt de la part des géomètres.

La première cause ne peut être prise en compte parce que le problème persiste même en l'absence d'opposition ; les difficultés à réunir les limitrophes pourraient être la cause qui retarde les bornages contradictoires, mais le manque d'intérêt de la part des géomètres nous paraît être une cause plus probable.

En effet, les géomètres, qui opèrent dans le privé, prennent peu au sérieux le travail à eux confié par la DDET qui se trouve être une structure publique.

Nous pouvons donc retenir que :

« Le manque d'intérêt de la part des géomètres justifie la lenteur des dossiers d'immatriculation à leur niveau ».

- **Lenteur au niveau des tribunaux**

Elle peut avoir pour causes :

- la difficulté éprouvée par les juridictions dans le règlement des litiges fonciers ;
- la grande quantité de dossiers relatifs au foncier qui figure aux rôles des tribunaux.

Les deux causes semblent l'une et l'autre pouvoir justifier la lenteur des dossiers litigieux devant les tribunaux.

En effet, la gestion foncière et le règlement des litiges fonciers ne sont pas basés sur un texte foncier unique. Les textes en la matière sont divers. Face à cette diversité, on comprend aisément le casse-tête que les litiges fonciers représentent pour les juridictions compétentes en la matière.

En second lieu, on constate que les problèmes fonciers sont d'actualité, les litiges qui reviennent le plus souvent dans les affaires traitées par les tribunaux au Bénin.

L'hypothèse spécifique n° 3 peut être libellée comme suit :

« La difficulté éprouvée par les juridictions dans le règlement des litiges fonciers et la quantité considérable de dossiers y relatifs devant les tribunaux sont à la base de la lenteur observée dans le règlement des litiges domaniaux. »

2- Tableau de Bord de l'Etude (TBE)

En vue de présenter notre étude de façon ordonnée et d'établir une cohérence dans notre travail, nous allons réaliser le Tableau de Bord de l'Etude. C'est un tableau qui présente la synthèse des préoccupations de notre étude.

Niveau d'analyse		Problématique	Objectifs	Causes supposées	Hypothèses
Niveau général		<u>Problème Général</u> Lenteur de la procédure d'immatriculation	<u>Objectif Général</u> proposer les mesures tendant à réduire la durée de l'immatriculation		
Niveaux spécifiques	1	Problème spécifique 1 Lenteur dans la publication des dossiers d'immatriculation au JO	Objectif spécifique 1 aider à raccourcir le délai de publication des dossiers d'immatriculation au JO.	Cause spécifique 1 Un laxisme et une négligence qui caractérisent le secteur public.	<i>La lenteur dans la publication des dossiers d'immatriculation au niveau du JO est due au laxisme et à la négligence des agents du JO</i>
	2	Problème spécifique 2 Temps long passé par les dossiers au niveau des géomètres	Objectif spécifique 2 contribuer à écourter la durée du bornage contradictoire.	Cause spécifique 2 manque d'intérêt de la part des géomètres.	<i>Le manque d'intérêt de la part des géomètres justifie la lenteur des dossiers d'immatriculation à leur niveau</i>
	3	Problème spécifique 3 Temps long passé par les dossiers devant les tribunaux en cas de litige	Objectif spécifique 3 trouver des solutions rapides et efficaces au règlement des litiges fonciers devant les tribunaux	Cause spécifique 3 La difficulté éprouvée par les juges pour trancher les litiges fonciers et la grande quantité de dossiers fonciers qui figure aux rôles des tribunaux.	<i>La difficulté éprouvée par les juridictions dans le règlement des litiges fonciers et la quantité considérable de dossiers y relatifs devant les tribunaux sont à la base de la lenteur observée dans le règlement des litiges domaniaux</i>

C- Revue de littérature

La revue de littérature permet de faire l'état des connaissances antérieures sur les problèmes en résolution. Il est indispensable, avant toute recherche, de faire le point de la base théorique sur laquelle elle reposera.

Aucun document ne traite de notre problème général et de nos problèmes spécifiques. Nous avons donc eu recours à des documents plus généraux qui traitent de la sécurisation foncière. Il s'agit principalement de :

« **Comprendre le foncier béninois** » de Sêmiou Adéniyi LASSISSI.

Cet ouvrage important en matière foncière au Bénin aborde un éventail de thèmes. Il détaille les droits coutumiers, les droits modernes, relève les problèmes posés par le foncier et propose des approches de solutions.

L'auteur, au travers d'une analyse critique de l'immatriculation déplore le fait que les géomètres n'accordent pas le soin nécessaire aux travaux de bornage, ce qui entraîne, selon lui des incohérences qui augmentent le nombre de contentieux devant les tribunaux. Il poursuit en affirmant que l'inconscience de certains géomètres experts est préjudiciable à la force probante du TF qui en découle. Il précise par ailleurs que le délai moyen de traitement des dossiers de TF est d'au moins un an et attribue cet état de choses au mauvais fonctionnement de l'imprimerie du JO, au retard accusé dans l'affichage du placard au tribunal et au manque de suivi du dossier par le requérant. Néanmoins, dit-il, dans les meilleurs des cas, il arrive qu'au bout de huit à neuf mois le requérant ait son titre foncier. L'attachement

et le sérieux des collaborateurs extérieurs de la DDET constituent un atout à la célérité dans le traitement des dossiers de TF.

Une autre cause allongeant la durée de la procédure résulte de la concentration du SCF à Cotonou.

Monsieur LASSISSI explique qu'une visite au Tribunal de Première Instance de Cotonou a permis de constater que la majorité des dossiers figurant aux rôles des tribunaux est relative au foncier et que les litiges y afférant sont plus fréquents en milieu urbain. Il a consigné les résultats dans un tableau retraçant le nombre de dossiers enrôlés et de décisions rendues de 2000 à 2005 en matière civile traditionnelle.

Tableau n°3 : Evolution des litiges et leur règlement en matière civile traditionnelle

Dossiers années	Nombre de dossiers enrôlés			Nombre de décisions rendues		
	1 ^{ère} chambre	2 ^{ème} chambre	Total	1 ^{ère} chambre	2 ^{ème} chambre	Total
2000	345	409	754	93	114	207
2001	311	474	785	69	133	202
2002	302	391	693	67	134	201
2003	369	302	671	91	58	149
2004	363	365	728	66	41	107
2005	407	391	798	102	64	166
Total	2097	2332	4429	488	544	1032

Source : registre du greffe du TPI de Cotonou

Du tableau, il ressort un taux de règlement des litiges de 23,30%. Il conclut que les juges éprouvent beaucoup de difficultés à trancher les litiges fonciers coutumiers qui font l'objet de plusieurs renvois avant d'être définitivement traités, et trouve la cause à cet état de choses dans le caractère oral des règles coutumières.

Face à ces problèmes, il propose des réformes souples, rapides et qualitatives, mais qui nécessitent une certaine volonté de la part des autorités politico administratives. Il propose :

- l'actualisation de la loi 65-25 du 14 août 1965 pour prendre en compte plusieurs préoccupations comme la réduction du délai d'émission des TF ;
- le remplacement de l'insertion au JO –peu connu et cher- par une insertion dans un journal grand public ;
- l'effectivité de la déconcentration des services de la DDET ;
- l'accélération du règlement des litiges domaniaux.

« L'attribution de la propriété foncière et le "vivre chez soi" au Bénin : deux réalités en conflit » de Emile N. HOUNGBO (2003).

Dans cet article, l'auteur souligne l'importance de la terre au Bénin et propose quelques explications à ce comportement social.

Il explique les défaillances du processus d'attribution de la propriété foncière, par la multiplicité des structures qui y interviennent et le manque de communication entre elles. Ces structures, dit-il, font la loi au détriment des acquéreurs de terrains et exigent des fonds qui ne relèvent d'aucune prescription formelle établie. Tout ceci rend longues les procédures et décourage les acquéreurs de parcelles.

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

Elle institue le régime de l'immatriculation. Des règles spécifiques organisent la procédure, les personnes susceptibles d'y requérir et les terrains pouvant en faire l'objet.

D'après cette loi, l'immatriculation est facultative au Bénin. Elle peut être demandée par le propriétaire, un copropriétaire avec le consentement des autres ayants droits, le titulaire d'un droit réel (bailleur emphytéotique, créancier hypothécaire...), le tuteur, etc. Les frais de la procédure sont à la charge du requérant.

Les terrains susceptibles d'être immatriculés sont les fonds de terre bâtie ou non, de terre lotie ou non. La procédure de l'immatriculation est décrite plus haut.

« **Utilisation des sûretés réelles comme garantie de crédit** », rapport commandé par le MCA Bénin et réalisé par le Bureau d'Ingénierie et de Management (BIM) et l'Office Notarial de Maître Irène ADJAGBA ICHOLA

Cette étude s'inscrit dans le cadre du Projet « Accès aux Services Financiers (PASF) » du Programme du Millénaire Challenge Account du Bénin. Il s'agit d'appuyer le MCA-Bénin dans l'élaboration des stratégies et actions susceptibles d'améliorer l'utilisation des titres fonciers (TF) comme actifs monnayables par les particuliers propriétaires de parcelles, les Micro, Petites et Moyennes Entreprises et les institutions financières au Bénin.

L'objectif visé est un meilleur encadrement du foncier et l'amélioration des performances institutionnelles, notamment le contrôle des acteurs du foncier.

La mission a proposé les actions suivantes :

- la réforme foncière accompagnée d'une simplification des procédures d'obtention du titre foncier et d'inscription des autres droits réels attachés ;
- une réduction considérable des coûts d'obtention desdits titres ;

- l'uniformisation du régime foncier en retenant le titre foncier comme seul titre de propriété foncière au Bénin ;
- l'amélioration et le renforcement des performances institutionnelles (déconcentration) ;
- l'informatisation de la Direction des Domaines de l'Enregistrement et du Timbre (DDET) ;
- la création et la déconcentration du service de cadastre ;
- le recrutement d'archivistes pour tenir les livres fonciers ;
- la suppression de la prise de convention de vente en dépôt libre et sa substitution par la vente à réméré ;
- la détermination d'un seuil de crédit en dessous duquel l'acte uniforme de l'OHADA portant sur les sûretés ne s'applique pas, mais qui sera régi par une législation nationale appropriée et adaptée aux réalités socio économiques du Bénin ;
- l'organisation avec les Chambres des huissiers et des notaires d'un forum national regroupant tous les acteurs pour échanger sur la problématique des sûretés réelles et des droits de propriété foncière au Bénin.

Paragraphe 2 : Méthodologie adoptée

La méthodologie s'articulera autour de deux dimensions : la dimension empirique et la dimension théorique.

A- Dimension empirique

L'approche empirique s'appuie exclusivement sur l'observation. Elle nous permettra d'indiquer la méthode d'enquête que nous utiliserons pour identifier les causes réelles des problèmes. A cette étape nous allons :

- Fixer les objectifs de l'enquête,

- Identifier la population cible,
- Préciser l'échantillon et collecter les données,
- Préciser la technique de dépouillement et les outils de présentation des données.

1- Objectifs de l'enquête

Nos enquêtes ont pour objectif de vérifier les hypothèses formulées. De manière spécifique elles permettront de voir si :

- La lenteur dans la publication du JO est due au laxisme et à la négligence des agents du JO ;
- Le manque d'intérêt de la part des géomètres justifie la lenteur des dossiers d'immatriculation à leur niveau ;
- La difficulté éprouvée par les juridictions dans le règlement des litiges fonciers et la quantité considérable de dossiers y relatifs devant les tribunaux sont à la base de la lenteur observée dans le règlement des litiges domaniaux.

2- Population cible

Le cadre de notre étude sera le JO, quelques cabinets de géomètres experts et les Tribunaux de Première Instance de Cotonou et de Porto-Novo.

La population cible est constituée :

- au JO par les agents et les cadres y travaillant,
- aux cabinets des géomètres par les techniciens,
- au TPI de Cotonou par les juges et les greffiers.

3- Echantillonnage et collecte des données

Les questionnaires seront administrés à :

- 5 agents du JO
- 3 cabinets de géomètres experts (cabinets Mensah et Adeye à Porto Novo et cabinet BAH à Cotonou)
- 2 juges au TPI de Cotonou et de Porto-Novo

Les questionnaires sont conçus à partir des problèmes spécifiques et serviront à recenser les informations permettant de :

- connaître les raisons pour lesquelles le JO passe un temps long à paraître ;
- voir pourquoi le bornage contradictoire prend du temps ;
- découvrir les causes de la lenteur des décisions relatives aux litiges domaniaux dans nos tribunaux.

Les entretiens réalisés avec les agents de la division immatriculation permettront d'avoir des informations complémentaires et de voir leurs appréciations par rapport au fonctionnement de la division.

4- Technique de dépouillement et outils de présentation des données

Les données recueillies grâce aux questionnaires seront dépouillées manuellement. Les résultats obtenus seront présentés dans des tableaux et par des diagrammes.

B- Dimension théorique

Compte tenu du fait que les contributions antérieures ne relatent pas dans leur strict contenu nos problèmes spécifiques, nous nous limiterons à la dimension empirique.

SECTION 2 : Enquêtes, vérification des hypothèses et approches de solutions

Paragraphe 1 : Enquêtes et vérification des hypothèses.

A- collecte des données

1- Préparation et réalisation des enquêtes

Les enquêtes sont réalisées sur la base de questionnaires et de guides d'entretien aux agents du JO, aux géomètres experts, aux juges et aux greffiers.

Deux types d'enquêtes ont été réalisés. L'un interne, à partir du guide d'entretien pour cerner la part de responsabilité de la DDET dans le problème de durée de la procédure.

Les autres enquêtes sont externes et ont pour but de demander aux structures impliquées dans l'immatriculation, les raisons de leur lenteur et les solutions qu'elles proposent.

2- Difficultés rencontrées et limites des données

Nos enquêtes ont été menées aussi bien à Porto-Novo qu'à Cotonou, elles n'ont donc pas été de tout repos.

Au niveau de la DDET, l'importance du travail à eux confié n'a pas permis aux agents de nous accorder beaucoup de temps et le chef du SCF n'a

pu nous accorder que cinq (5) minutes d'échange ; néanmoins la courtoisie était de mise.

Au Tribunal, nous n'avons pas pu rencontrer beaucoup de juges et de greffiers car nos enquêtes se sont déroulées dans une période de vacances judiciaires. Les greffiers étaient en formation pour certains, et en congés pour d'autres. Ils ont longtemps été en grève peu avant cette période. Les juges, quant à eux, sont pour la plupart en congés. Très peu de juges de la chambre civile traditionnelle ont été rencontrés. Les constats sont les mêmes au niveau des TPI de Cotonou et de Porto-Novo.

Les géomètres experts pour leur part sont souvent sur le terrain ; il nous a été très difficile de les trouver à leur cabinet pour les interroger.

Les limites de notre étude concernent essentiellement l'insuffisance des informations collectées, leur qualité et leur fiabilité.

Ces limites sont liées au facteur temps et aux moyens dont nous avons disposé pour notre enquête.

B- Présentation et analyse des résultats

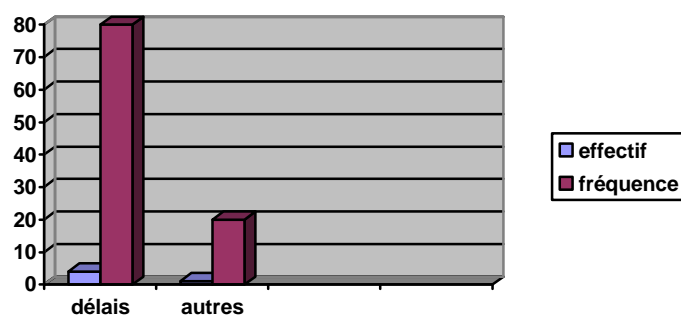
Les résultats des enquêtes réalisées seront présentés et analysés par structure enquêtée.

1- Résultats de l'enquête à la division de l'immatriculation (DDET)

Tableau n°4 : Problèmes qui entravent la procédure d'immatriculation

Réponses	Délais (JO, tribunal, etc)	Autres (manque de suivi par le requérant)
Effectif	4	1
Fréquence (%)	80 %	20 %

Sources : nos enquêtes



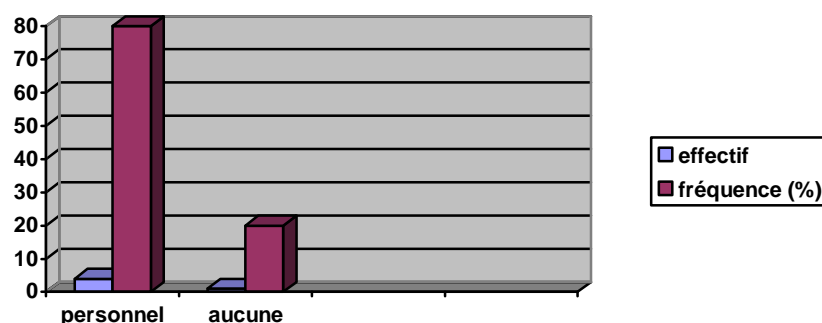
80% des agents ont répondu qu'en général c'est le problème de durée qui entrave la procédure.

20% des agents ont répondu que d'autres facteurs tels que le manque de suivi des dossiers par les requérants rendent lente la procédure.

Tableau n°5 : Responsabilité de la DDET dans la lenteur de l'immatriculation

Réponses	Manque de personnel	Aucune
Effectif	4	1
Fréquence (%)	80	20

Sources : nos enquêtes



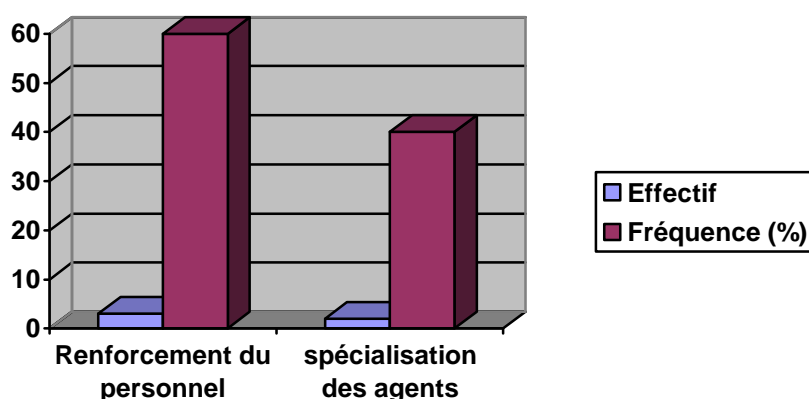
80% des agents estiment que le manque de personnel et le temps perdu à former le nouveau personnel en cas d'affectation justifie la part de la DDET dans la lenteur de la procédure ;

20% des enquêtés estiment que la DDET n'a rien à voir dans la lenteur de l'immatriculation.

Tableau n°6 : Mesures au niveau de la DDET pour accélérer la procédure

Réponse	Renforcement du personnel	Spécialisation des agents
Effectif	3	2
Fréquence (%)	60	40

Sources : nos enquêtes

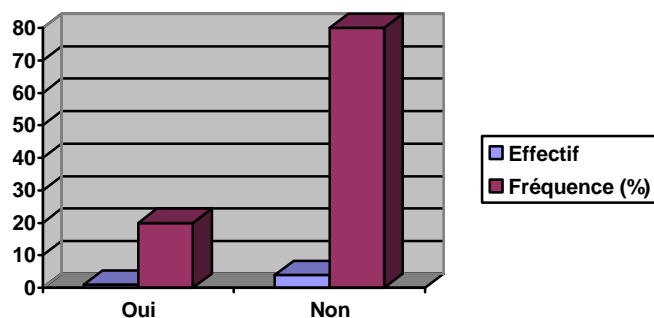


60% des enquêtés pensent qu'il faut renforcer le personnel de la DDET pour accélérer un temps soit peu l'immatriculation ;

40% des enquêtés pensent qu'il faut une spécialisation des agents la DDET.

Tableau n°7 : existence d'objectifs en matière de TF à créer par an et évaluation

Réponses	Oui	Non
Effectif	1	4
Fréquence (%)	20	80



20% des agents ont affirmé qu'il existe des objectifs assignés à la division et qu'une évaluation périodique à lieu.

80% des agents disent ne pas être informés de l'existence d'objectifs et d'évaluation.

Ajoutons ici que le court dialogue avec le Chef du SCF nous a permis de comprendre que des objectifs sont assignés à son service et que l'évaluation est trimestrielle.

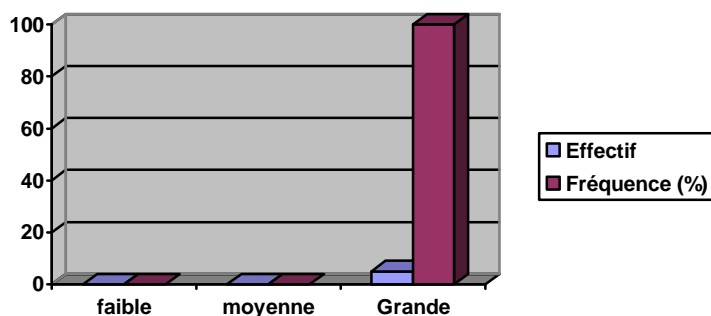
L'analyse de ces données prouve que la longue durée de l'immatriculation est un problème qui tient à cœur aux agents de la division de l'immatriculation. Il en ressort aussi que le SCF manque de personnel et qu'en cas d'affectation, les nouveaux venus mettent du temps à s'habituer aux tâches du service. Enfin, on peut déduire que le service a bien des objectifs à atteindre et qu'il est évalué périodiquement. Mais paradoxalement la majorité des agents qui y travaillent ignorent tout de ses objectifs et de son évaluation.

2- Résultats des enquêtes au JO

Tableau n°8 : Importance de l'insertion des avis au JO

Réponse	Faible	Moyenne	Grande
Effectif	0	0	5
Fréquence (%)	0	0	100

Sources : nos enquêtes

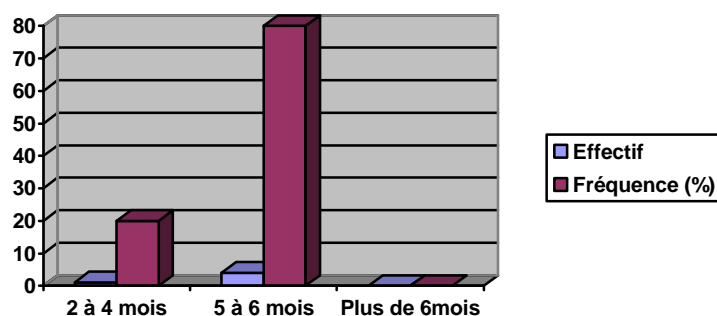


100% des enquêtés reconnaissent la grande importance de l'insertion des avis au JO.

Tableau n°9 : Temps moyen de parution du JO

Réponses	3 à 4 mois	5 à 6 mois	Plus de 6mois
Effectif	1	4	0
Fréquence (%)	20	80	0

Sources : nos enquêtes



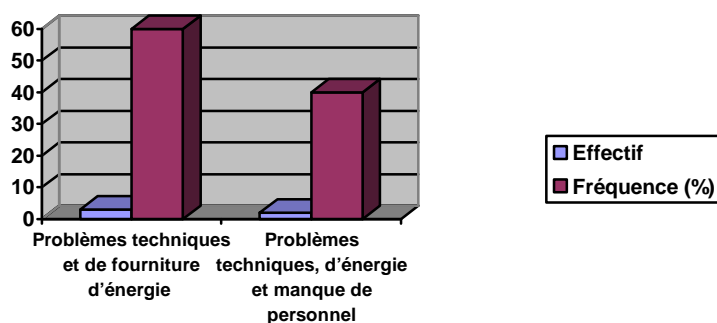
20% des enquêtés déclarent que le délai moyen de parution du JO varie entre 3 et 4 mois.

80% des enquêtés disent que le temps moyen de parution du JO varie entre 5 et 6 mois.

Tableau n°10 : raisons du retard observé dans les parutions

Réponses	Problèmes techniques et de fourniture d'énergie	Problèmes techniques, d'énergie et manque de personnel
Effectif	3	2
Fréquence (%)	60	40

Sources : nos enquêtes



On peut conclure que les agents du JO connaissent l'importance de l'insertion des avis d'immatriculation au JO ; ils reconnaissent qu'en principe le JO est bimensuel mais qu'en réalité les délais de parution varient entre 5 et 6 mois. Le dernier numéro date du 7 mars 2008. Cet état de choses à leur avis est imputable à la vétusté de l'imprimerie, aux problèmes de fourniture en énergie et au personnel insuffisant.

3- Résultats des enquêtes aux TPI de Cotonou et de Porto-Novo

En matière de litiges domaniaux devant les tribunaux, c'est la chambre civile traditionnelle qui a fort à faire en ce sens que les litiges relatifs aux terres de tenure coutumière foisonnent devant les tribunaux. Il n'est pas rare que pour une audience le juge ait une centaine de dossiers fonciers.

Cela est dû au caractère oral du droit coutumier, au défaut de législation en matière foncière rurale ou à l'obsolescence des textes existants et à la pénurie du personnel judiciaire. Tout ceci est aggravé par le fait que les dossiers sont enrôlés pour la modique somme de deux mille (2000) Francs CFA.

Face à ce problème, nos enquêtés ont proposé une réforme des textes fonciers et l'aboutissement à une législation unique où le seul titre de propriété sera le titre foncier.

4- Résultats des enquêtes au niveau des cabinets de géomètres

Les enquêtes nous ont permis de découvrir que les retards du bornage ont plusieurs causes.

La première cause peut être imputable au requérant lui-même. En effet, la DDET envoie les convocations du requérant et des limitrophes à la mairie et il appartient au requérant de se tenir informé afin de retirer les convocations pour les distribuer à ses limitrophes.

Nous pouvons dire que le manque de suivi du dossier par le requérant peut rallonger le temps de bornage.

Le bornage peut aussi être retardé par les limitrophes qui, pour des raisons inavouées ou pour indisponibilité ne sont pas toujours présents. La validité du procès-verbal de bornage dépend de leur signature.

Une autre raison évoquée par les agents de terrain, plus grave celle là, est l'absence des autorités communales et locales.

Une dernière raison enfin est que les autorités locales et communales et les limitrophes exigent parfois des dessous de table pour signer le PV de bornage.

C- Vérification des hypothèses et établissement du diagnostic

La vérification consiste à apprécier le degré de validation des hypothèses afin de formuler des éléments de diagnostic.

1- hypothèse n°1

Les résultats de nos enquêtes indiquent que 60% des enquêtés expliquent les raisons du retard observé dans la parution au JO par des problèmes techniques et des problèmes d'énergie. 40% de nos enquêtés ajoutent à ces raisons le personnel insuffisant.

L'hypothèse n° 1 selon laquelle le laxisme et la négligence des agents expliquent la lenteur dans la parution du JO n'est pas vérifiée.

2- hypothèse n°2

L'analyse des données recueillies laisse transparaître que le manque de suivi des dossiers par les requérants, l'absence des limitrophes et des responsables locaux et communaux et les dessous de tables parfois exigés par ces derniers sont les raisons qui justifient la lenteur du bornage contradictoire.

L'hypothèse n°2 liant la lenteur du bornage au manque de sérieux des géomètres n'est pas vérifiée.

3- hypothèse n°3

Les entretiens avec les juges ont révélé que le flux de litiges fonciers est énorme. Ils ont aussi révélé le défaut de législation et l'inadéquation de la législation, qui rendent difficiles les décisions à prendre.

Ces résultats viennent confirmer l'hypothèse n°3 selon laquelle la difficulté éprouvée par les juges pour trancher les litiges fonciers et la quantité considérable de dossiers y relatifs devant les tribunaux sont à la base de la lenteur observée dans le règlement des litiges domaniaux.

4- Etablissement du diagnostic

a- élément du diagnostic lié au problème spécifique n°1

Les données quantitatives issues de l'enquête ayant révélé l'hypothèse n° 1 non vérifiée, nous pouvons désormais retenir **que les problèmes techniques et d'énergie électrique et l'insuffisance du personnel, sont à la base du retard observé dans la parution du JO.**

b- élément du diagnostic lié au problème spécifique n°2

L'hypothèse n°2 non vérifiée nous a conduit à retenir que **le manque de suivi des dossiers par les requérants, l'absence des limitrophes et des responsables locaux et communaux et les dessous de table parfois exigés par ces derniers, sont les raisons qui justifient la lenteur du bornage contradictoire.**

c- élément du diagnostic lié au problème spécifique n°3

La vérification de l'hypothèse n°3 nous permet de retenir de façon définitive **que la difficulté éprouvée par les juges pour trancher les litiges fonciers et la quantité considérable de dossiers y relatifs devant les**

tribunaux sont à la base de la lenteur observée dans le règlement des litiges domaniaux.

Paragraphe 2 : Approches de solutions et mesures d'accompagnement

A- Approches de solutions

Trouver solution à un problème, c'est trouver les moyens d'éradication des causes se trouvant à la base du problème.

1- Au niveau de la DDET

Le personnel de la DDET est insuffisant pour atteindre les résultats qui sont attendus de lui.

A cela il faut ajouter les cas d'affectation. Les nouveaux agents de la direction mettent du temps à s'habituer aux tâches du service.

Il faudrait penser à la spécialisation des agents y travaillant afin de rendre cette direction efficiente.

Au niveau de la procédure d'immatriculation, les fonctions de la DDET doivent être accrues. Elle ne doit plus seulement s'occuper de la ventilation des dossiers aux autres acteurs fonciers ; elle doit assurer en plus le suivi des dossiers et veiller au respect des délais par les diverses structures partenaires. A ce titre, on doit former des délégués à la conservation foncière dont le rôle sera d'assurer la transmission des dossiers et de s'occuper de leur retour dans les délais.

2- *Lenteur dans la parution du JO*

Le diagnostic établi fait ressortir que les problèmes techniques, d'énergie électrique et l'insuffisance du personnel, sont à la base du retard observé dans la parution du JO.

Etant donné que le JO donne force de loi aux avis qui en sont soumis, nous ne saurions proposer la suppression des insertions au JO. Cette phase de la procédure ne pourrait être changée. Pour améliorer l'impact de l'action du JO tout en réduisant les délais, nous proposons en plus de l'insertion au JO, une insertion complémentaire dans un journal grand public. Ces annonces y seront passées en édition supplémentaire ou en édition spéciale pendant une période à déterminer. Cette période ne sera pas trop longue (2 semaines à 1 mois) pour ne pas alourdir sensiblement les coûts de la procédure. Au bout de cette période, la procédure pourra être poursuivie en attendant une régularisation par la parution du JO.

Le journal peut prendre la forme d'une revue d'actualité foncière à large diffusion. Son édition sera financée par le MCA et il sera animé par les acteurs fonciers à déterminer.

3- *Lenteur du bornage contradictoire*

La résolution du problème de lenteur du bornage passe par la communication à grande échelle.

Nous suggérons aux requérants une grande présence d'esprit au niveau du suivi de leurs dossiers car en la matière, on n'est jamais mieux servi que par soi même. Ils doivent maintenir un contact permanent avec tous les acteurs intervenant sur leur dossier. Ici, il s'agit spécifiquement de la mairie du lieu de situation de l'immeuble concerné, et précisément le service des

affaires domaniales. Cela leur évitera des pertes de temps et bien d'autres désagréments.

S'agissant des limitrophes, leur absence est souvent due à des raisons comme la jalousie et la méchanceté gratuite. A ce niveau, une sensibilisation des populations pourrait apporter des débuts de solution.

Quant à la corruption orchestrée aux niveaux local et communal, et à l'absence au bornage, les autorités doivent prendre leurs responsabilités et privilégier les intérêts collectifs sur leurs intérêts individuels, car toutes les bonnes résolutions ne serviraient à rien si à leur niveau la transparence n'existe pas.

Des assises réunissant les acteurs fonciers doivent être convoquées pour l'harmonisation des procédures et l'instauration d'un barème des tarifs d'incitation des autorités locales et des limitrophes. Ceci diminuerait considérablement les problèmes de corruption et limiterait les abus observés sur le terrain.

4- Lenteur dans le règlement des litiges fonciers au niveau des tribunaux

La difficulté éprouvée par les juges pour trancher les litiges fonciers et la quantité considérable de dossiers y relatifs devant les tribunaux sont à la base de la lenteur observée dans le règlement des litiges domaniaux.

Pour désengorger les tribunaux, notre législation devra instituer une procédure de conciliation, préalable à toute saisine des tribunaux, en matière foncière.

Elle doit mettre en œuvre deux principes qui limiteront les contentieux ;

- la possession paisible d'un terrain est une présomption de propriété. Autrement dit, ce n'est pas à l'occupant du terrain de prouver qu'il est propriétaire, c'est à celui qui allègue une prétention de propriété sur le terrain, de la prouver ;

- la prescription acquisitive doit être instituée au Bénin. Ceci signifie que pour contester valablement la prétention de l'occupant à être le propriétaire, il ne faut pas attendre trop longtemps. Passé le délai de prescription, tout recours devient irrecevable. Elle permettra à l'occupant d'un lopin de terre de façon continue, à titre de propriété pendant une période donnée sans être inquiété, d'en devenir le propriétaire. Cette période peut être fixée à quinze (15) ou vingt (20) ans. Elle peut être ramenée à dix (10) ans en fonction des résultats attendus. Les petits enfants ne pourront plus se prévaloir d'un droit de propriété aliéné par leurs grands parents.

5- *La contribution du Millenium Challenge Account (MCA)*

Le MCA est un fonds d'aide mis en place par le gouvernement américain et géré par le Millenium Challenge Corporation, en vue de permettre aux pays éligibles comme le Bénin, d'accélérer la croissance économique et de lutter contre la pauvreté.

Quatre axes directeurs ont été identifiés pour conduire le programme. Au nombre de ceux-ci, on a le projet « Accès au Foncier ». L'objectif global

de ce volet est d'assurer un accès sécurisé à la terre à travers une administration foncière efficace. Les travaux programmés dans ce volet portent sur les activités suivantes :

- élaboration d'une législation foncière adéquate ;
- amélioration et déconcentration du cadre institutionnel de gestion du foncier ;
- formalisation de l'ensemble des droits de propriété ;
- information, éducation, communication.

Il favorisera un passage massif des terres du droit coutumier au droit moderne et jouera un important rôle dans le développement économique du Bénin. Le MCA et le gouvernement béninois constituent les principaux bras financiers des réformes foncières au Bénin.

B- Conditions de mise en Œuvre des solutions

Les solutions proposées ne pouvant en aucune manière résoudre d'elles -mêmes les problèmes, la réduction de la durée de l'immatriculation passe par la mise en œuvre des solutions proposées plus haut. L'éradication des causes à la base des différents problèmes identifiés ne sera complète que lorsque certaines dispositions seront prises pour garantir une efficacité des solutions à mettre en œuvre.

Nos recommandations vont surtout à l'endroit de l'Etat car il a tous les pouvoirs et sa seule volonté est déjà un grand pas vers la résolution de ces problèmes.

Le JO est édité par l'imprimerie nationale, structure directement rattachée à la Présidence de la République. Il est une institution et constitue

un des symboles de souveraineté de la République. Paradoxalement, il est logé dans un vieux bâtiment décrépi à côté de la prison civile de Porto-Novo et les machines y sont vraiment vieilles et obsolètes. Cette situation est inconcevable et le Secrétariat Général de la Présidence doit prendre ses responsabilités. Il s'agira dans l'urgence, de doter le JO d'un matériel de pointe (presse moderne, groupe électrogène puissant) pour qu'il puisse assumer convenablement ses attributions. Il faudra ensuite doter cet organe d'un personnel en nombre suffisant et qualifié. En contrepartie des objectifs qui lui seront assignés, les performances seront évaluées périodiquement.

A moyen terme une réfection des bâtiments s'impose afin de redonner au JO ses lettres de noblesse.

Des formations devront être organisées à l'intention des responsables et cadres chargés d'animer les affaires domaniales des municipalités sur les enjeux fonciers afin de les rendre plus aptes, conscients, et responsables des actes qu'ils délivrent.

La sensibilisation doit être accrue. Elle doit non seulement être orientée vers les populations qui ne savent pas encore ce qu'est l'immatriculation, mais aussi vers les requérants pour les informer de la conduite à tenir en vue de vite obtenir leur titre foncier.

L'Etat doit veiller à l'application des textes qui existent déjà car, comme l'a dit Joseph COMBY, Président de l'Association des Etudes Foncières (ADEF), "L'Etat ne sait intervenir sur le territoire qu'en tant que propriétaire, et c'est alors de manière plus ou moins brutale. En tant qu'éditeur de lois ou de règlements, puis de gendarme pour les faire respecter, il est au contraire presque impuissant ". Il doit donc à ce titre rendre effectives

les dispositions de l'article 7, alinéa 2 de la loi 65-25 du 14 Août 1965 qui prescrit la création d'un centre des domaines dans chaque ressort de TPI.. La note de service n° 183/MFE/DC/SGM/DGID/DDET du 10 Août 2004 portant création des centres des domaines dans les chefs lieux des six anciens départements en dehors de Cotonou doit être mise en application effectivement. Ceci rapprocherait l'administration des administrés, donc faciliterait l'entame de la procédure pour beaucoup de présumés propriétaires. Au niveau de la DDET cette mesure diminuerait la quantité de dossiers.

Les problèmes d'insuffisance de personnel reviennent de façon récurrente à tous les niveaux. L'Etat devrait donc recruter de plus en plus de compétences –qui ne manquent pas- pour le compte des corps de la justice, de la DDET etc.

Conclusion

La présente étude nous a permis, en dehors du cours théorique de prendre contact avec le système foncier béninois.

Nous ne prétendons pas avoir trouvé toutes les solutions au problème de la lenteur de la procédure d'immatriculation. Des solutions ont été proposées avant nous, et des réflexions doivent être poursuivies. D'autres aspects, notamment les coûts de l'immatriculation, la publicité dans la procédure, etc., méritent d'être abordés spécifiquement.

Les acteurs du domaine doivent échanger périodiquement afin de trouver les moyens d'améliorer la procédure d'immatriculation pour l'obtention du TF.

Les pouvoirs exécutif, législatif et judiciaire ont un rôle prépondérant à jouer dans la résolution de ce problème.

Le législatif devra prendre des textes pour simplifier la procédure d'obtention du titre foncier en vue de la rendre accessible au plus grand nombre de Béninois.

Par ailleurs, une réorganisation des juridictions compétentes en matière foncière s'impose.

La volonté politique devra appuyer toutes les réformes à entreprendre en matière foncière.

La société civile devra s'impliquer dans la sensibilisation des populations à s'approprier, en son temps, les réformes en matière foncière.

Bibliographie

ALLOUGBIN, Y. (2008) : « **L'acquisition du droit de propriété immobilière au Bénin : un moyen de lutte contre l'insécurité foncière** », Mimographe, UAC, ENAM, AI

AMOUSSOU, A. (2008) : « **Problématique et avantages de l'instauration d'un cadastre dans le système fiscal béninois** », Mimographe, UAC, ENAM, AI

COMBY, J. (2007) : « **Sécuriser la propriété foncière sans cadastre** » http://www.adef.org/RESSOURCES/propriété_sans_cadastre.pdf

HOUNGBO, O. (2003) : « **L'attribution de la propriété foncière et le "vivre chez soi" au Bénin : deux réalités en conflit** » Cotonou, Bénin.

HOUNNOU, S.A. (2005) : « **Acquisition de la propriété foncière au Bénin : normes et pratiques dans la ville de Cotonou** », Mimographe, UAC, ENAM, AI

JOHNSON, E. (2008) : « **Fiscalisation foncière et enjeux du développement local : cas de Cotonou** », Mimographe, UAC, ENAM, AI

LASSISSI, S.A. (2006) : « *Comprendre le foncier béninois* », CNPMS

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

MEVOANOU, R. (2008) : « **Contribution à la sécurisation des transactions foncières au Bénin** », Mimographe, UAC, ENAM, AI

Note de service n° 021/MFE/DC/SGM/DGID/DDET, portant attributions, organisation et fonctionnement de la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre (DDET)

SOHOUEYOU, E. (1999) : « *Recueil des textes principaux en matière de droit domanial, de droit d'urbanisme et de droit foncier* », SERHAU-SEM, MEHU

SOUSSE, C. (1997) : « **Acquisition du titre foncier en République du Bénin : Problèmes et approches de solutions** », Mimographe, UAC, ENAM, AI

Annexes

Questionnaire à l'endroit des agents et cadres du Journal Officiel

Bonjour M, Mme, Mlle

Dans le but de rédiger notre mémoire de fin de formation à l'ENAM nous vous prions de bien vouloir apporter votre contribution à la réalisation de ce travail en répondant aux questions suivantes.

Il est destiné à relever les dysfonctionnements qui prolongent les délais de l'immatriculation au Bénin.

1- Quel est, à votre avis, l'importance de l'insertion des avis au JO, dans la procédure d'immatriculation ?

Faible

Moyenne

Grande

2- Quelle est la périodicité du JO ?

Hebdomadaire

Mensuelle

Trimestrielle

Aucune

3- Combien de temps en moyenne font les demandes d'immatriculation pour paraître au JO?

5- Quelles raisons justifie le retard que les dossiers font pour paraître au JO ?

6- Comment s'organise le travail au JO ?

7- Les agents du JO sont-ils satisfaits des conditions de travail ? Sinon que leur manque t-il ?

8- Que proposez-vous pour réduire les délais de parution des demandes au JO ?

9- Etes-vous satisfait de votre collaboration avec la DDET ? Sinon que faire pour améliorer le partenariat ?

Questionnaire à l'endroit des géomètres experts

Bonjour M, Mme, Mlle

Dans le but de rédiger notre mémoire de fin de formation à l'ENAM nous vous prions de bien vouloir apporter votre contribution à la réalisation de ce travail en répondant aux questions suivantes.

Il est destiné à relever les dysfonctionnements qui prolongent les délais de l'immatriculation au Bénin.

1- Combien de dossiers d'immatriculation vous affecte-t-on en moyenne par an ?

2- Combien de dossiers de bornage clôturez-vous en moyenne chaque année ?

3- Combien de temps en moyenne fait le bornage contradictoire ?

4- Qu'est ce qui, selon vous retarde le bornage contradictoire ?

5- Quels sont les problèmes que vous rencontrez lors du bornage ?

6- Que proposez vous pour réduire les délais du bornage contradictoire ?

7- Etes-vous satisfait de votre collaboration avec la DDET ? Sinon que faire pour améliorer le partenariat ?

Questionnaire à l'endroit des juges et greffiers

Bonjour M, Mme, Mlle

Dans le but de rédiger notre mémoire de fin de formation à l'ENAM nous vous prions de bien vouloir apporter votre contribution à la réalisation de ce travail en répondant aux questions suivantes.

Il est destiné à relever les dysfonctionnements qui font traîner les litiges fonciers devant les tribunaux.

Pourquoi les dossiers relatifs aux litiges fonciers traînent devant les tribunaux ?

Que proposez-vous pour remédier à ce problème ?

Etes-vous satisfait de votre collaboration avec la DDET ? Sinon que lui reprochez-vous ?

Table des matières

Dédicaces.....	i
Remerciements	ii
Liste des sigles	iii
Liste des tableaux.....	iv
Liste des graphiques.....	v
Glossaire de l'étude.....	vi
Résumé.....	viii
Sommaire.....	ix
Introduction.....	1
Chapitre premier: Du cadre institutionnel et physique à la problématique de la réduction des délais d'obtention du Titre Foncier.....	4
SECTION I : Cadre physique et observations de stage	5
Paragraphe 1 : Présentation de la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre	5
A- Attributions de la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre (DDET).....	5
B- Organisation de la DDET.....	5
Paragraphe 2 Observations de stage ; état des lieux sur les activités de la DDET.	9
A- Etat des lieux au Service de l'Enregistrement et du Timbre (SET).....	9
B- Etat des lieux au SGDPE.....	10
C- Etat des lieux au SCF.....	10
D- Etat des lieux à la RD	15
SECTION 2 : Ciblage de la problématique.....	15
Paragraphe 1 : Choix de la problématique et justification du sujet	15
A- Inventaire de l'état des lieux	15
B- Choix de la problématique et justification du sujet.....	17
Paragraphe 2 : Spécification et vision globale de résolution	18
A- Spécification	18
B- Vision globale de résolution	19
1- <i>Vision globale de résolution du problème général.....</i>	<i>19</i>
2- <i>Vision globale de résolution des problèmes spécifiques (PS).....</i>	<i>20</i>
a- <i>Approche générique liée au PS n°1</i>	<i>20</i>
b- <i>Approche générique liée au PS n°2.....</i>	<i>20</i>
c- <i>Approche générique liée au PS n°3</i>	<i>20</i>
3- <i>Séquences de résolution de la problématique.....</i>	<i>21</i>
Chapitre Second: Du cadre théorique de l'étude aux approches de solutions pour la réduction des délais d'obtention du titre foncier	22
SECTION I : Cadre théorique et méthodologique	23
Paragraphe 1 : Des objectifs de l'étude, à la revue de littérature	23
A- Objectifs de l'étude	23
B- Causes possibles et hypothèses liées à la lenteur de la procédure d'immatriculation	23
1- <i>Causes théoriques et hypothèses.....</i>	<i>24</i>
2- <i>Tableau de Bord de l'Etude (TBE)</i>	<i>27</i>
C- Revue de littérature	29
Paragraphe 2 : Méthodologie adoptée	33
A- Dimension empirique.....	33
1- <i>Objectifs de l'enquête</i>	<i>34</i>
2- <i>Population cible</i>	<i>34</i>

3-	<i>Echantillonnage et collecte des données</i>	35
4-	<i>Technique de dépouillement et outils de présentation des données</i>	35
B-	Dimension théorique	35
SECTION 2 : Enquêtes, vérification des hypothèses et approches de solutions		36
Paragraphe 1 : Enquêtes et vérification des hypothèses.		36
A-	collecte des données	36
1-	<i>Préparation et réalisation des enquêtes</i>	36
2-	<i>Difficultés rencontrées et limites des données</i>	36
B-	Présentation et analyse des résultats	37
1-	<i>Résultats de l'enquête à la division de l'immatriculation (DDET)</i>	38
2-	<i>Résultats des enquêtes au JO</i>	41
3-	<i>Résultats des enquêtes aux TPI de Cotonou et de Porto-Novo</i>	42
4-	<i>Résultats des enquêtes au niveau des cabinets de géomètres</i>	43
C-	Vérification des hypothèses et établissement du diagnostic	44
1-	<i>hypothèse n°1</i>	44
2-	<i>hypothèse n°2</i>	44
3-	<i>hypothèse n°3</i>	45
4-	<i>Etablissement du diagnostic</i>	45
a-	<i>élément du diagnostic lié au problème spécifique n°1</i>	45
b-	<i>élément du diagnostic lié au problème spécifique n°2</i>	45
c-	<i>élément du diagnostic lié au problème spécifique n°3</i>	45
Paragraphe 2 : Approches de solutions et mesures d'accompagnement		46
A-	Approches de solutions	46
1-	<i>Au niveau de la DDET</i>	46
2-	<i>Lenteur dans la parution du JO</i>	477
3-	<i>Lenteur du bornage contradictoire</i>	47
4-	<i>Lenteur dans le règlement des litiges fonciers au niveau des tribunaux</i>	48
5-	<i>La contribution du Millenium Challenge Account (MCA)</i>	49
B-	Conditions de mise en Œuvre des solutions	50
Conclusion		533
Bibliographie		555
Annexes		577
Table des matières		611