SOMMAIRE

Loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial du Bénin

Désignation	Pages	Articles
TITRE PREMIER : DES DISPOSITIONS GENERALES	**1**	
Chapitre I : De l'objet, du champ d'application et du régime foncier	**1**	**1-4**
Chapitre II : Des principes généraux	**2**	**5-6**
Chapitre III : Des définitions	**4**	**7**
TITRE II : DE LA PROPRIETE	**7**	
Chapitre premier : Des modes d'accès à la propriété	**7**	**8-9**
Section 1 : De la propriété par succession	**7**	**10**
Section 2 : De la propriété par donation	**8**	**11**
Section 3 : De la propriété par achat-vente	**8**	**12-18**
Section 4 : De la propriété transmise par testament ou acquise par échange	**9**	**19-25**
Section 5 : de la propriété par accession et par incorporation	**10**	**26-29**
Chapitre II : De la prescription extinctive	**10**	**30-38**
Chapitre III : Des droits réels immobiliers	**11**	
Section 1 : Des types et effets des droits réels immobiliers	**11**	**39-41**
Section 2 : Du droit de propriété	**12**	**42-43**
Section 3 : De l'usufruit	**12**	**44-48**
Section 4 : Du droit d'usage	**12**	**49-50**
Section 5 : Du droit d'habitation	**13**	**51-52**
Section 6 : Du droit de superficie	**13**	**53**
Section 7 : Des hypothèques	**13**	**55-58**
Section 9 : Des privilèges	**14**	**59-60**
Section 10 : Des baux emportant droits réels immobiliers : bail emphytéotique, bail à construction, bail à plantation	**14**	
Paragraphe 1 : Du bail emphytéotique	**14**	**61-67**
Paragraphe 2 : Du bail à construction	**15**	**68-75**
Paragraphe 3 : Du bail à plantation	**16**	**76-77**
Chapitre IV : De la copropriété	**16**	
Section 1 : De l'organisation de la copropriété	**16**	**79-93**
Section 2 : De l'administration de la copropriété	**19**	**94-104**
Section 3 : De l'amélioration, des additions de locaux privatifs et de l'exercice du droit de surélévation	**22**	**105-110**
Section 4 : Des délais	**24**	**111**

TITRE III : DE LA PROTECTION ET DE LA RECONNAISSANCE ADMINISTRATIVE DU DROIT DE PROPRIETE	**24**	
Chapitre I : De la confirmation des droits fonciers	**24**	**112-114**
Section 1 : De la qualité du requérant et des pièces requises	**25**	**115-116**
Section2 : Des étapes de la procédure de confirmation des droits fonciers	**26**	
Paragraphe 1 : De la recevabilité et de l'instruction de la réquisition	**26**	**117**
Paragraphe 2 : De la publicité de la requête	**26**	**118**
Paragraphe 3 : Du bornage contradictoirement établi	**27**	**119-124**
Paragraphe 4 : Des procédures en cas de contestation	**28**	**125-137**
Section 3 : De la formalité de la confirmation de droits fonciers	**31**	**138-141**
Section 4 : De la procédure de confirmation collective des droits fonciers	**33**	**142-144**
Section : Des effets de la confirmation des droits fonciers	**33**	
Paragraphe 1 : de la pleine propriété foncière	**33**	**145**
Paragraphe 2 : Des caractères du certificat de propriété foncière	**33**	**146-148**
Chapitre II : De la publication des droits réels immobiliers	**34**	
Section 1 : Du registre foncier	**34**	**149-155**
Section 2 : De la formalité de l'inscription	**36**	**156-181**
Section 3 : De la réunion et de la division des certificats des titres fonciers	**42**	**182-188**
Section 4 : De la consultation et de la communication des renseignements figurant au régime foncier	**44**	**189-191**
Section 5 : De la procédure de confirmation des droits à partir du plan foncier rural	**45**	**192**
Paragraphe 1 : De a création, du contenu et du but du plan foncier rural	**45**	**193-195**
Paragraphe 2 : De la procédure d'établissement et de la portée juridique du plan foncier rural	**46**	**196-200**
Paragraphe 3 : De la procédure de confirmation des droits fonciers à partir du plan foncier rural	**47**	**201-204**
TITRE IV : DES ATTEINTES AU DROIT DE PROPRIETE	**47**	**205-209**
Chapitre II : Des atteintes au droit de propriété nécessitées par l'intérêt général	**48**	**210**
Section 1 : De l'expropriation pour cause d'utilité publique	**48**	**211-215**
Paragraphe 1 : De la procédure ordinaire d'expropriation	**49**	
Sous-paragraphe 1 : De la phase administrative	**49**	**216-231**
Sous-paragraphe 2 : De la tentative de cession amiable et de l'indemnité d'expropriation	**52**	**232-244**
Paragraphe 2 : De la procédure d'urgence en matière d'expropriation	**55**	**245-250**
Paragraphe 3 : Des occupations temporaires par l'administration ou les collectivités territoriales	**56**	**251-258**

Section 2 : De la limitation du droit de propriété dans un but d'aménagement du territoire et d'urbanisme et des servitudes d'utilités publiques	**58**	**259**
TITRE V : DU DOMAINE IMMOBILIER DE L'ÉTAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES	**58**	
Chapitre I : Des dispositions générales	**58**	
Section 1 : De la composition du domaine immobilier de l'État et des collectivités territoriales	**58**	**260**
Section 2 : Du régime juridique applicable au domaine public et privé immobiliers de l'Etat et des collectivités territoriales	**58**	**261**
Chapitre II : Du domaine public immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales	**59**	
Section 1 : De la composition du domaine public immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales	**59**	**262**
Section 2 : De la consistance du domaine public immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales	**59**	**263**
Paragraphe 1 : Du domaine public naturel	**59**	**264**
Paragraphe 2 : Du domaine public artificiel	**60**	**265**
Paragraphe 3 : Des modes de constitution du domaine public immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales	**60**	**266-267**
Paragraphe 4 : Des servitudes établies au profit du domaine public immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales	**61**	**268-272**
Section 2 : De la gestion et de la protection du domaine public immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales	**62**	**273-283**
Chapitre III : Du domaine privé immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales	**64**	
Section 1 : De la consistance et des modes de constitution du domaine privé immobilier de l'Etat	**64**	**284-285**
Section 2 : De la consistance et des modes de constitution du domaine privé immobilier des collectivités territoriales	**65**	**286-290**
Section 3 : De la gestion et de l'aliénation du domaine communal	**65**	**291-294**
Section 4 : De la gestion du domaine privé immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales	**66**	
Paragraphe 1 : Des principes et structures de gestion du domaine privé immobilier de l'Etat	**66**	**295-299**
Paragraphe 2 : De la gestion du domaine privé des collectivités des collectivités territoriales	**67**	**300-306**
Chapitre IV : Du régime des concessions	**67**	**307-310**
Chapitre V : De l'aliénation des biens immobiliers du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales	**68**	**311-314**
Chapitre VI : de la gestion des ressources naturelles	**69**	
Section 1 : Des principes de gestion des ressources naturelles	**69**	**315-326**
Section 2 : De la gestion des ressources en eau et des activités de pêche	**71**	**327-332**
Section 3 : De la gestion de la faune sauvage	**72**	**333-337**

Section IV : De la gestion des substances de carrière et de mine	**73**	
Paragraphe 1 : Des principes généraux	**73**	**338-339**
Paragraphe 2 : De la distinction entre substances minières et substances de carrière	**73**	**340-344**
Paragraphe 3 : De la distinction entre la propriété des substances minières et de carrière et celle du fond de terre	**74**	**345-346**
TITRE V BIS : DE LA PROPRIETE FONCIERE DANS LA ZONE DE SECURITE FRONTALIERE		
Chapitre I : De la propriété exclusive de l'Etat dans la zone frontalière		**346-1 – 346-5**
Chapitre II : De l'exploitation de la zone frontalière		**3465-6 – 346-11**
TITRE VI : DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRES RURALES ET COUTUMIERES		
Chapitre I : Des dispositions générales	**74**	**347-350**
Chapitre I : Des droits fonciers coutumiers et du foncier rural des personnes privées	**75**	
Section 1 : Des droits fonciers coutumiers	**75**	
Paragraphe 1 : De la confirmation et de la constatation des droits fonciers coutumiers	**75**	**351-354**
Section 2 : De l'appropriation et du transfert des terres rurales	**77**	
Paragraphe 1 : De l'appropriation des terres rurales	**77**	**355-359**
Paragraphe 2 : du transfert et de la constitution de droits sur les terres rurales	**78**	**360-364**
Section III : de la mise ne valeur et de la gestion des terres rurales	**79**	**365-373**
TITRE VII : DE LA PREUVE ET DU CONTENTIEUX FONCIER	**82**	
Chapitre I : De la preuve des droits fonciers	**82**	**374-383**
Chapitre II : Du contentieux foncier	**84**	
Section 1 : Des mesures préventives	**84**	**384-385**
Section 2 : Du règlement des conflits	**84**	**386-393**
Section 3 : De la compétence juridictionnelle, de la recevabilité et de la procédure contentieuse en matière foncière	**86**	**394-415**
TITRE VIII : DU CADRE INSTITUTIONNEL DE GESTION DU DOMAINE ET DU FONCIER	**91**	
Chapitre I : De l'agence nationale du domaine et du foncier	**91**	
Section 1 : De la création, de la tutelle et du statut juridique	**91**	**416-417**
Section 2 : De la mission	**91**	**418-422**
Section 3 : Des attributions, de l'organisation et du fonctionnement	**92**	
Chapitre II : De l'instance nationale et des instances locales de gestion foncière	**92**	

Section 1 : Du conseil consultatif foncier	**92**	**424-426**
Section 2 : De la commission de gestion foncière de la commune	**93**	**427-430**
Chapitre III : Des régisseurs, de leurs obligations et de leurs responsabilités	**93**	**431-451**
Chapitre IV : Du cadastre	**97**	
Section 1 : De la création et de la mission du cadastre	**97**	**452-454**
Section 2 : De l'organisation du fonctionnement et de la maintenance du cadastre	**98**	**455-475**
Section 3 : de l'accès aux archives du cadastre et de leurs effets juridiques	**101**	**476-481**
Chapitre V : De l'équipement, des archives et des documents	**103**	**482-486**
TITRE IX : DES INFRACTIONS ET DES SANCTIONS	**103**	**487-489**
Chapitre I : Des infractions et des sanctions relatives au régime de la confirmation des droits fonciers	**104**	**490-501**
Chapitre II : Des infractions et des sanctions relatives aux ressources naturelles	**105**	**502**
Chapitre III : Des infractions et des sanctions relatives au plan foncier rural	**106**	**503-505**
Chapitre IV : Des autres infractions et sanctions	**106**	**506-515**
TITRE X : DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	**107**	
Chapitre I : Des dispositions transitoires	**107**	**516-522 (y compris les art. 522-1 à 522-9)**
Chapitre II : Des dispositions finales	**109**	**523-543**

REPUBLIQUE DU BENIN
FRATERNITE-JUSTICE-TRAVAIL

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

LOI N°2013-01 DU 14 AOÛT 2013

portant code foncier et domanial en République du Bénin.

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté en sa séance du 14 janvier 2013, puis en sa séance du 22 avril 2013, suite à la décision DCC 13-031 du 15 mars 2013 de la Cour Constitutionnelle pour mise en conformité ;

Suite à la décision DCC 13-073 du 06 août 2013 de la Cour Constitutionnelle, le Président de la République a promulgué la loi dont la teneur suit :

LEGIBENIN

TITRE PREMIER

DES DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I

DE L'OBJET, DU CHAMP D'APPLICATION ET DU REGIME FONCIER

ARTICLE 1ER : Le présent code a pour objet de déterminer les règles et les principes fondamentaux applicables en matières foncière et domaniale en République du Bénin.

ARTICLE 2: Les dispositions du présent code sont applicables au régime des différents droits réels.

Article 3 : Les dispositions du présent code s'appliquent aux domaines public et privé de l'Etat et des collectivités territoriales, aux biens immobiliers des personnes privées, à l'organisation et au fonctionnement du régime foncier et domanial en République du Bénin.

Article 4 : Le régime foncier en vigueur en République du Bénin est celui de la confirmation de droits fonciers déterminé par les dispositions du titre III du présent code. Il régit l'ensemble des terres rurales, périurbaines et urbaines et repose sur une procédure contradictoire de confirmation des droits fonciers qui débouche sur la délivrance d'un Certificat de propriété foncière.

Cette procédure de confirmation de droits fonciers est axée :

- en milieu urbain et périurbain, sur la confirmation de droits à partir de documents de présomption de propriété foncière ou d'une décision de justice définitive ;

- en milieu rural, sur la confirmation de droits à partir de documents de présomption de propriété foncière, du registre des ayants droit du plan foncier rural ou d'une décision de justice définitive.

Au sens du présent code, les documents de présomption de propriété sont :

- l'attestation de détention coutumière ;
- l'attestation de recasement ;
- l'avis d'imposition des trois dernières années.

CHAPITRE II

DES PRINCIPES GENERAUX

Article 5 : En République du Bénin, l'Etat détient le territoire national en vue :

- de la préservation de son intégrité ;
- de la garantie du droit de propriété de l'Etat et des collectivités territoriales, des personnes physiques et des personnes morales de droit privé acquis suivant les lois et règlements ;
- de la garantie du droit de propriété des personnes physiques, des collectivités morales de droit privé acquis suivant les règles coutumières ;
- de l'assurance de son utilisation et de sa mise en valeur durables.

Dans le cadre de la mise en œuvre des politiques de développement et pour cause d'utilité publique, l'Etat et les collectivités territoriales, moyennant juste et préalable dédommagement, ont le droit d'exproprier tout titulaire de droit foncier.

Article 6 : L'Etat et les collectivités territoriales en tant que garants de l'intérêt général doivent :

- assurer un accès équitable aux terres pour l'ensemble des acteurs, personnes physiques et personnes morales de droit public et de droit privé ;

- sécuriser les droits réels immobiliers établis ou acquis selon la coutume ;

- organiser la reconnaissance juridique effective des droits fonciers locaux ou coutumiers légitimes des populations ;

- lutter contre la spéculation foncière en milieux urbain, périurbain et rural et favoriser la mise en valeur effective des terres pour le bien-être des populations ;

- veiller à l'exploitation durable des terres dans le respect des intérêts des générations présentes et futures ;

- lutter contre le morcellement anarchique et abusif des terres rurales ;

- veiller de manière générale à la protection des intérêts nationaux et à la préservation du patrimoine foncier national ;

- veiller au respect de l'égalité de l'homme et de la femme dans l'accès au foncier.

CHAPITRE III

DES DEFINITIONS

Article 7 : Au sens du présent code, les termes suivants sont définis comme ci-après :

- affermage : Location d'un bien rural immobilier moyennant payement d'un loyer ou fermage ;

- agence : Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF) ;

- aliénation : Transmission du droit de propriété ou constitution d'un droit réel ;

- amodiation : Bail d'un fonds de terre dont le paiement se fait à portion de fruits ;

- bail à construction : Contrat de bail de longue durée, par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain dont il a la jouissance ; il bénéficie du droit de superficie ;

- bien-fonds : Immeuble, terre ou construction ;

- bordereau analytique : Document qui énumère les actes, les opérations et charges qui portent sur l'immeuble immatriculé ;

- bornage: Délimitation de deux (02) fonds de terres contiguës. Opération qui consiste à délimiter deux terrains contigus et à implanter des bornes délimitant la propriété foncière ;

- borne : Ouvrage ou objet destiné à indiquer une limite de propriété, un repère ou servir avec d'autres à maintenir une chaîne pour préserver un emplacement de passage ;

- cadastre : Ensemble constitué de documents cartographique et littéral à l'échelle nationale ou locale, comportant, le premier des informations graphiques, le second des renseignements attachés, relatifs aux parcelles de propriété individuelle ; aux termes du présent code, le cadastre s'entend comme un ensemble technique des outils d'identification, d'enregistrement et de description des terres ou une représentation cartographique de l'ensemble du territoire national sur une base communale et selon sa division en parcelles de propriétés ;

- cahier des charges : Document administratif détaillant les obligations et éventuellement, les droits du titulaire en matière de concession ;

- certificat foncier rural : Acte de constatation et de confirmation des droits fonciers établis ou acquis selon la coutume ou les pratiques et normes locales. Il constitue un extrait du plan foncier rural. Il lui est attaché une présomption de droits acquis faisant foi jusqu'à preuve du contraire, établie devant le juge ;

PROJET

- certificat de propriété foncière : Document de preuve de la propriété foncière délivré après une procédure contradictoire de confirmation de droits fonciers ou au terme de la réalisation de plan foncier rural ;

- certificat d'inscription : Document délivré par le régisseur de la propriété foncière attestant de l'inscription d'un droit réel immobilier ;

- certificat d'urbanisme : Document indiquant les conditions dans lesquelles un terrain est constructible ;

- classement : Procédure qui permet de changer le statut juridique de droit commun d'un fonds de terre pour le soumettre à un régime juridique plus précis et parfois plus restrictif ;

- communauté à la base : Ensemble des personnes ayant des liens sociaux et des intérêts communs, constituant une unité de peuplement ou une unité cohérente en matière de développement ;

- concession : Le terme "concession" a deux significations :

• la concession portant sur le domaine public (de l'Etat ou des collectivités territoriales) est le contrat de droit administratif qui confère à son bénéficiaire, moyennant redevance ou à titre gratuit, le droit d'occuper et d'utiliser à titre privé et pour une durée déterminée une partie (dépendance) du domaine public ; ce droit, précaire, est révocable à tout moment. La concession peut aussi être le contrat par lequel l'autorité publique délègue la gestion d'un équipement public à une personne morale, pour une durée déterminée ;

• la concession portant sur une parcelle du domaine privé (de l'État ou de la commune), est l'acte administratif par lequel l'autorité administrative, propriétaire du domaine supportant une parcelle, attribue celle-ci à une personne privée, physique ou morale, à charge pour celle-ci de la mettre en valeur selon des modalités fixées par l'acte de concession ou dans un cahier des charges y annexé, durant une période déterminée moyennant le versement d'une redevance annuelle ;

- déclassement : Procédure qui a pour but ou comme effet de soustraire un fonds de terre appartenant au domaine classé pour le soumettre à nouveau au statut de droit commun ;

- domaine : Ensemble des biens immobiliers appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales ;

- domaine classé : Domaine soumis à un régime restrictif de l'exercice des droits d'usage des individus ou des collectivités après accomplissement d'une procédure de classement ;

- domaine privé : Partie du patrimoine de l'Etat ou des collectivités territoriales dont le régime juridique obéit, en principe, aux règles de fond et de compétence de droit privé applicables à la propriété et à ses démembrements ;

- domaine protégé : Domaine objet de protection de la part des pouvoirs publics, qui peut ultérieurement être soumis à un régime de classement ;

- domaine public : Partie inaliénable du patrimoine de l'Etat ou des collectivités territoriales qui est soumise à un régime juridique et au contentieux de droit administratif ;

- domaine rural : Ensemble des terres rurales appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales, mises en valeur ou non, quelle que soit la nature de cette mise en valeur ;

- droit coutumier : Ensemble des pratiques et normes locales ; droit établi ou acquis selon les pratiques et normes locales ;

- droit domanial : Droit lié à l'exploitation d'une partie du patrimoine de l'Etat ou des collectivités territoriales ;

- droit foncier : Ensemble des règles applicables à la propriété et à ses démembrements ainsi qu'aux ressources naturelles qui y sont liées dès lors que l'objet en est la terre ;

- droit foncier rural : Régime des terres rurales comprenant outre le régime général du foncier, l'ensemble des règles affectant spécifiquement la propriété ou l'exploitation des terres agricoles ;

- droit d'usage : Démembrement du droit de propriété conférant à son titulaire le droit d'utiliser une terre et d'en percevoir les fruits dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille ;

- droit d'usage délégué : Droit d'usage accordé temporairement à une personne par le détenteur d'une terre acquise dans les formes admises par la coutume et les pratiques et normes locales ;

- eaux domaniales : Eaux du domaine public naturel et celles relevant du domaine public artificiel ;

- enregistrement : Formalité fiscale consistant en l'analyse ou la mention d'un acte juridique sur un registre, donnant lieu ou non à la perception de droits par l'Etat ou les collectivités territoriales et conférant date certaine aux actes sous seing privé, qui en sont dépourvus. Action de transcrire, de mentionner un acte, un jugement dans les registres publics ;

- faire-valoir indirect : Manière d'exploiter un fonds de terre par le biais d'un contrat, sans en être propriétaire ;

- immatriculation : Procédure publique qui permet d'enregistrer, sous un numéro d'ordre (numéro d'immatriculation), un immeuble identifié par ses principales caractéristiques physiques, dans un registre *ad hoc* dit livre foncier ;

- immeuble : Fonds de terre et ce qui y est incorporé, ainsi que les biens mobiliers qui en permettent l'exploitation ;

- immeuble par destination : Meuble que la loi répute immeuble parce qu'il est destiné par volonté de son propriétaire, soit affecté au service et à l'exploitation d'un immeuble, soit attaché à ce dernier à perpétuelle demeure ;

- immeuble par nature : Fonds de terre fixé au sol qu'on ne peut déplacer ;

- impenses : Dépenses faites pour la conservation ou l'amélioration ou l'embellissement d'une chose. Dépenses faites sur un immeuble par une personne qui en a la jouissance sans en être propriétaire ;

- inscription: Formalité par laquelle est obtenue la publicité de certains actes portant sur des immeubles (ex : inscription hypothécaire). C'est également la mention faite aux registres du régisseur des hypothèques, de l'hypothèque dont une propriété est grevée ;

- OHADA : Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires ;

- opération d'habitat : Toute opération de construction d'immeubles destinés à l'habitation, lesquels sont situés, soit sur un même terrain soit sur des parcelles contiguës ou séparées par de courtes distances et qui sont édifiés simultanément ou successivement par une personne physique ou morale aux fins de vente ou de location ;

- plan foncier rural : Document faisant l'inventaire des terres rurales avec enregistrement des droits y rattachés ainsi que de leurs titulaires, dans le but de répondre aux besoins individuels et collectifs de sécurité foncière, de planification et d'investissement ;

- prénotation : Demande tendant à obtenir l'inscription, la modification ou l'annulation d'une inscription par mention sommaire préventive, sur le Certificat de propriété foncière, avant d'être porté devant le tribunal compétent ;

- propriété: droit d'user, de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements ;

- publication aux livres fonciers : Inscription des droits réels immobiliers au livre foncier et organisation à la consultation du public ;

- purge : Procédure permettant de libérer un bien immeuble des gages et garanties qui le grèvent ;

- régisseur : Régisseur de la propriété foncière ;

- registre de dépôts des actes : Registre tenu en double dans chaque conservation des hypothèques et sur lequel sont inscrits, au jour le jour, par ordre chronologique tous les actes relatifs à l'immeuble ;

- réserve naturelle intégrale : Aire préservée pour permettre le libre jeu des facteurs naturels sans aucune intervention extérieure, à l'exception des mesures de sauvegarde nécessaires à l'existence même de la réserve ;

- service des hypothèques : Service administratif dans lequel sont déposés et conservés tous les actes portant sur les droits réels immobiliers ainsi que certains actes générateurs de droits personnels dont un immeuble est directement l'objet ;

- sûreté réelle : Garantie accordée au créancier pour le recouvrement de sa créance et qui est assise sur un bien meuble corporel ou incorporel, ou immeuble ;

EJECTMENT

- terres rurales : Ensemble des terres occupées par les activités agricoles, pastorales, sylvicoles, piscicoles ou destinées à accueillir l'une ou l'autre de ces activités. Les terres rurales sont situées en dehors des zones urbaines, des zones à urbaniser ou des zones d'urbanisation future telles que définies par les documents d'urbanisme ;

- terres urbaines : Les terres urbaines sont celles situées dans les zones urbaines, les zones à urbaniser ou les zones d'urbanisation future telle que définie dans les documents de planification urbaine ; ces terres sont affectées ou destinées principalement à l'habitation, au commerce, à l'industrie, à l'implantation des services publics et d'une manière générale aux activités liées à la vie urbaine. Elles sont régies par les textes spécifiques sur le foncier urbain ;

- zone sensible : zone qui se distingue soit par une compétition accrue pour l'accès aux ressources naturelles, telles que la terre, les ressources forestières, les ressources de pêches, avec pour conséquence la recrudescence des conflits ruraux, soit par l'extension des surfaces emblavées avec dégradation accélérée ou avancée du couvert végétal.

TITRE II

DE LA PROPRIETE

CHAPITRE PREMIER

DES MODES D'ACCES A LA PROPRIETE

Article 8 : La propriété des biens s'acquiert et se transmet par :

- succession ;
- donation ;
- achat ;
- testament ;
- échange.

Article 9 : La propriété s'acquiert également par l'accession, l'incorporation, la prescription et par autres effets des obligations.

SECTION I

DE LA PROPRIETE PAR SUCCESSION

Article 10 : La propriété peut se transmettre par voie de succession, conformément aux dispositions du code des personnes et de la famille et d'autres textes en vigueur.

LEGIBENIN

SECTION II

DE LA PROPRIETE PAR DONATION

Article 11 : La propriété peut se transmettre par donation conformément aux dispositions du code civil, du code des personnes et de la famille et d'autres textes en vigueur.

SECTION III

DE LA PROPRIETE PAR ACHAT-VENTE

Article 12 : La propriété peut se transmettre par vente ou s'acquérir par achat.

La vente d'immeuble est une convention par laquelle le vendeur transfère ou s'engage à transférer un bien immeuble à l'acheteur moyennant paiement d'un prix convenu.

L'achat d'immeuble est une convention par laquelle l'acheteur acquiert ou s'engage à acquérir un bien immeuble au vendeur moyennant paiement d'un prix convenu.

Article 13 : La propriété peut se transmettre également par vente d'immeuble à construire.

La vente d'immeuble à construire est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un certain délai. Elle se réalise suivant l'une des deux (02) modalités ci-après :

- la vente clé en main, ou
- la vente à l'état futur d'achèvement.

• la vente clé en main est une construction entièrement réalisée par un promoteur à ses frais et cédée ensuite à un acquéreur ;

• la vente à l'état futur d'achèvement est une vente dans laquelle le prix est payé au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Article 14 : Toute personne physique ou morale de nationalité béninoise peut acquérir un immeuble ou des terres en République du Bénin.

Les non nationaux peuvent acquérir un immeuble en milieu urbain en République du Bénin sous réserve d'accords de réciprocité ou de traités ou accords internationaux.

Les baux commerciaux, industriels ou d'habitation peuvent être conclus par les non nationaux installés en République du Bénin.

Les représentations diplomatiques et consulaires et les organismes internationaux installés ou intervenant en République du Bénin peuvent également y acquérir un immeuble sous réserve d'accords de réciprocité ou de traités ou accords internationaux.

FEG BENIN

Article 15 : Les règles générales relatives à la conclusion des contrats restent applicables en matière de vente.

Article 16 : Tout transfert de droit de propriété d'un immeuble en zone urbaine, périurbaine ou rurale est subordonné, sous peine de nullité absolue du contrat, à la confirmation des droits dudit immeuble.

Article 17 : Toute vente d'un fonds de terre ou d'un immeuble doit être précédée de la confirmation de droits fonciers détenus sur ledit immeuble.

A défaut de la confirmation des droits, le vendeur devra, préalablement à la transaction, obtenir auprès de l'Agence nationale du domaine foncier, un Certificat d'appartenance dont le délai de validité mentionné au bas dudit document est d'un (01) an non renouvelable.

Article 18 : Tous faits ou toutes conventions portant sur un immeuble dont les droits ont été confirmés , ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, doivent être constatés par acte notarié ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire, quel que soit le lieu de situation de l'immeuble, sous réserve des dispositions prévues à l'article 158 du présent code.

SECTION IV

DE LA PROPRIETE TRANSMISE PAR TESTAMENT OU ACQUISE PAR ECHANGE

Article 19 : La propriété peut se transmettre par voie testamentaire conformément aux dispositions du code des personnes et de la famille et d'autres textes en vigueur.

Article 20 : La propriété peut s'acquérir par échange conformément aux dispositions du présent code et des autres textes en vigueur.

Article 21 : L'échange est un contrat par lequel une personne cède un bien contre la remise d'un autre bien.

Article 22 : L'échange est soumis pour sa validité aux mêmes règles que la vente d'immeuble en ce qui concerne la capacité des parties, leur consentement, la cause et l'objet.

Cependant, lorsque les choses échangées sont d'inégales valeurs, la stipulation d'une soulte est nécessaire.

Article 23 : Si l'un des copermutants a déjà reçu la chose à lui donnée en échange, et qu'il prouve ensuite que l'autre contractant n'est pas propriétaire de cette chose, il ne peut pas être forcé à livrer celle qu'il a promise en échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue.

Article 24 : Le copermutant qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange, a le choix de demander à la juridiction compétente la restitution de la

PEGI BENIN

chose ou le remboursement de sa contre valeur, sans préjudice des dommages et intérêts éventuels.

Article 25 : La rescision pour cause de lésion n'est pas applicable aux échanges.

SECTION V

DE LA PROPRIETE PAR ACCESSION ET PAR INCORPORATION

Article 26 : La propriété peut s'acquérir par accession ou par incorporation conformément aux dispositions du présent code et des autres textes en vigueur.

Article 27 : L'accession est l'extension légale du droit de propriété sur une chose, à tout ce qu'elle produit et à tout ce qui s'unit ou s'incorpore à elle.

Article 28 : L'accession couvre non seulement le bien immobilier lui-même, mais aussi un certain nombre d'éléments conformément au principe selon lequel la propriété du principal entraîne celle de l'accessoire.

Article 29 : Les constructions réalisées sur un terrain appartenant à autrui, ne peuvent conférer aucun droit de propriété sur le sol, à l'auteur des travaux.

CHAPITRE II

DE LA PRESCRIPTION EXTINCTIVE

Article 30 : Au sens du présent code, la prescription extinctive consiste à éteindre par une possession paisible, notoire, non interrompue et sans équivoque de dix (10) ans un droit présomptif de propriété préexistant.

Article 31 : La prescription est acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli. Le délai visé à l'article précédent se compte de quantième par quantième.

Article 32 : La prescription ne court pas contre celui qui est dans l'impossibilité d'agir par suite d'un empêchement résultant de la loi, d'une convention ou d'un cas de force majeure.

L'occupation d'un immeuble soutenue par des actes de violence ne peut fonder la prescription.

L'exploitation ou l'occupation par suite d'autorisation ou de simple tolérance ne peuvent non plus fonder la prescription.

Ceux qui possèdent pour autrui ne peuvent prescrire.

En tout état de cause, le fermier, le gardien, le garagiste, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier, et tous autres exploitants ou occupants qui détiennent précairement la chose du propriétaire, ne peuvent la prescrire.

EGTEPEN

Les ascendants, les descendants et les collatéraux des exploitants ou des occupants à titre précaire ne peuvent pas non plus prescrire.

Entre époux, la prescription ne court pas.

Article 33 : Le moyen tiré de la prescription est d'ordre public.

Il peut être invoqué en tout état de cause et même d'office par le juge.

Article 34 : Lorsque la prescription est acquise, l'action en revendication du présumé propriétaire préexistant est irrecevable.

Article 35 : L'occupant dont le droit a été conforté par une décision d'irrecevabilité devenue définitive par suite d'une action initiée contre lui peut solliciter la confirmation de ses droits fonciers sur l'immeuble concerné.

Article 36 : La demande en justice ou toute autre contestation portée devant une autorité ou juridiction, même incompétente, interrompt le délai de prescription.

Article 37 : Pour décompter le délai de prescription, il est tenu compte de la période de sa propre possession et de celle de son auteur.

Article 38 : La prescription ne s'applique pas aux domaines public ou privé de l'Etat et des collectivités territoriales.

Elle ne s'applique pas non plus aux immeubles munis de Certificat de propriété foncière ou aux immeubles irrégulièrement occupés.

CHAPITRE III

DES DROITS REELS IMMOBILIERS

SECTION I

DES TYPES ET EFFETS DES DROITS REELS IMMOBILIERS

Article 39 : Les différents droits immobiliers sont :

- la propriété ;
- l'usufruit ;
- le droit d'usage ;
- le droit d'habitation ;
- le droit de superficie ;
- les servitudes ;
- les hypothèques ;
- les privilèges ;
- les baux emportant droits réels immobiliers.

Article 40 : Les dispositions du présent code et du code civil sont applicables au régime des différents droits réels immobiliers énumérés ci-dessus.

LEGIBENIN

Article 41 : Les droits réels énumérés ci-dessus ne conservent et ne produisent d'effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les formes, conditions et limites réglées par le présent code, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions.

SECTION II

DU DROIT DE PROPRIETE

Article 42 : Le droit de propriété confère à son titulaire l'usage, la jouissance et la libre disposition des biens qui en sont l'objet, de la manière la plus absolue pourvu qu'il n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements.

Article 43 : Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et contre juste et préalable dédommagement.

SECTION III

DE L'USUFRUIT

Article 44 : L'usufruit est un droit réel principal, démembrement du droit de propriété, qui confère à son titulaire le droit d'utiliser un bien immobilier, et d'en percevoir les fruits, mais non celui d'en disposer, lequel appartient au nu-propriétaire. Il peut résulter aussi bien d'un contrat que de la loi.

Article 45 : Les droits et obligations de l'usufruitier sont régis par le titre constitutif de l'usufruit, par le présent code et autres textes en vigueur.

Article 46 : L'usufruitier doit user d'un bien immobilier dans l'état où il l'a reçu et suivant sa destination ; il doit observer les règles de bonne administration.

Il doit veiller à la conservation de la chose en bon père de famille. Il répond de la perte de la chose survenue même par suite d'une cause étrangère, s'il a tardé à la restituer à son propriétaire après extinction de l'usufruit.

Article 47 : L'usufruitier est tenu, durant sa jouissance, de toutes les charges ordinaires imposées au fonds objet de l'usufruit, ainsi que toutes les impenses que nécessitent les travaux d'entretien.

Article 48 : Le droit d'usufruit prend fin à l'expiration du terme fixé. A défaut de fixation d'un terme, il est censé constituer pour la vie de l'usufruitier.

Il s'éteint, en tous cas par le décès de l'usufruitier même avant l'expiration du terme fixé.

SECTION IV

DU DROIT D'USAGE

Article 49 : Le droit d'usage confère à son titulaire, l'usager, le droit de se servir d'un bien immeuble et d'en percevoir les fruits dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille. Il s'établit par convention.

LEGIBENIN

Article 50 : Le droit d'usage d'un bien immeuble ne peut être cédé à des tiers à moins d'une clause expresse.

SECTION V

DU DROIT D'HABITATION

Article 51 : Le droit d'habitation est le droit à l'usage d'une maison reconnu à une personne déterminée, dans la mesure de ses besoins et de ceux de sa famille. Il s'établit par convention.

Article 52. Le droit d'habitation ne peut être cédé à des tiers à moins d'une clause expresse.

SECTION VI

DU DROIT DE SUPERFICIE

Article 53 : Le droit de superficie consiste dans le fait de posséder des constructions, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui ou d'être autorisé à en établir.

Le titulaire du droit de superficie peut grever de servitudes les biens qui font l'objet de son droit, mais seulement dans la limite qui lui est imposée pour l'exercice de ce droit.

SECTION VII

DES SERVITUDES

Article 54 : Les servitudes sont des charges imposées à un immeuble appelé fonds servant au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire distinct appelé fonds dominant.

SECTION VIII

DES HYPOTHEQUES

Article 55 : L'hypothèque est une sûreté réelle immobilière conventionnelle ou forcée. Elle est constituée au profit d'un créancier en garantie de l'exécution d'une obligation. Elle confère à son titulaire un droit de suite et un droit de préférence.

Article 56 : Seuls les immeubles ayant fait l'objet de confirmation de droits et disposant de Certificat de propriété foncière peuvent faire l'objet d'une hypothèque.

Toutefois, l'inscription provisoire d'une hypothèque est admise au cours de la procédure de confirmation de droits fonciers à charge d'en opérer l'inscription définitive après l'établissement du Certificat de propriété foncière.

Sont susceptibles d'hypothèque :

- les fonds bâtis ou non bâtis et leurs améliorations ou constructions survenues, à l'exclusion des meubles qui en constituent l'accessoire ;

LEGIBENIN

- les droits réels immobiliers régulièrement inscrits selon les règles du régime foncier.

Article 57 : L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte authentique ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire.

Article 58 : Dans le cas où l'immeuble hypothéqué devient insuffisant pour garantir sa créance, par suite de destruction ou de dégradation, le créancier peut poursuivre le paiement de sa créance avant le terme ou obtenir une autre hypothèque.

SECTION IX

DES PRIVILEGES

Article 59 : Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers même hypothécaires.

Article 60 : Les privilèges généraux s'appliquent à tous les biens du débiteur, meubles et immeubles.

SECTION X

DES BAUX EMPORTANT DROITS REELS IMMOBILIERS : BAIL EMPHYTEOTIQUE, BAIL A CONSTRUCTION, BAIL A PLANTATION

PARAGRAPHE I

DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Article 61 : Le bail emphytéotique ou emphytéose qui confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque a une durée comprise entre dix-huit (18) et quatre-vingt-dix-neuf (99) ans. Il est renouvelable.

Ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites par la saisie immobilière.

Les non nationaux peuvent accéder à la terre en République du Bénin par la location ou les baux emphytéotiques ne pouvant excéder une durée de cinquante (50) ans et non renouvelables.

Toutefois, l'acte de cession doit être signifié au bailleur à peine d'inopposabilité.

Article 62 : Le bail emphytéotique ne peut être consenti valablement que par les personnes qui ont le droit de disposer et d'aliéner, sous les mêmes conditions et dans les mêmes formes.

Article 63 : L'emphytéote est tenu de toutes les contributions et charges des biens immeubles, notamment les contributions foncières.

Article 64 : L'emphytéote doit acquitter la redevance dans les conditions prévues par le bail. Il ne peut en demander la réduction pour cause de perte

LEGIBENIN

partielle du bien immeuble, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute nature à la suite de cas fortuit.

Il ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à l'exécution du bail en délaissant le fonds.

Article 65 : Le bailleur peut faire prononcer en justice la résiliation de l'emphytéose en cas d'inexécution du contrat.

Article 66 : Le bail emphytéotique administratif conclu pour une longue durée confère un droit réel au preneur sur le bien immobilier appartenant à l'Etat, ses démembrements ou aux collectivités territoriales.

Article 67 : Le bail emphytéotique administratif n'est cessible, avec l'autorisation de la collectivité publique, qu'à une personne subrogée au preneur initial dans les droits et obligations découlant du bail. Il ne peut être hypothéqué, avec une autorisation de la collectivité concernée, que pour garantir des emprunts contractés en vue de financer la réalisation des ouvrages sur le bien loué. Le contrat constituant l'hypothèque doit, sous peine de nullité, être approuvé par la collectivité publique.

PARAGRAPHE II

DU BAIL A CONSTRUCTION

Article 68 : Le bail à construction est celui par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

L'obligation de construire mise à la charge du preneur constitue une obligation de résultat. Le bail est consenti pour une période ne pouvant excéder quarante (40) ans. Il ne peut être prorogé par tacite reconduction.

Article 69 : Le bail à construction sous réserve de dispositions spéciales, confère au preneur un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque de même que les constructions édifiées sur le terrain loué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Il est cessible et peut être apporté en société, en tout ou en partie.

Article 70 : Le preneur peut consentir des servitudes passives indispensables à l'achèvement des constructions.

Article 71 : Le bail à construction ne peut être consenti valablement que par les personnes qui ont le droit de disposer et d'aliéner, sous les mêmes conditions et dans les mêmes formes.

Article 72 : Le bailleur devient propriétaire, en fin de bail, des constructions édifiées par le preneur et profite des améliorations, s'il n'en est autrement convenu.

Article 73 : Le preneur est tenu de maintenir les constructions en bon état d'entretien et de réparation de toute nature. Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés. Il peut les démolir en vue de les reconstruire.

LEGISPENAL

Article 74 : Le prix du bail peut consister en la remise au bailleur, à des dates et conditions convenues, de tout ou partie d'immeubles et de fractions d'immeubles.

Article 75 : Les terrains du domaine privé de l'Etat et des autres personnes publiques peuvent être donnés à bail à construction.

PARAGRAPHE III

DU BAIL A PLANTATION

Article 76 : Le bail à plantation est celui par lequel le preneur s'engage, à titre principal à procéder à des plantations d'arbres sur le terrain du bailleur et à entretenir le terrain et les arbres pendant toute la durée du bail.

Article 77 : Les règles qui régissent le droit du bail à construction énoncées ci-dessus s'appliquent au bail à plantation dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec la nature de ce bail.

LEGIBENIN

CHAPITRE IV

DE LA COPROPRIETE

Article 78 : Les dispositions du présent chapitre régissent tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes physiques ou morales par les lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, les dispositions du présent chapitre sont également applicables aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements, et des services communs, comportent des parcelles bâties ou non faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

SECTION I

DE L'ORGANISATION DE LA COPROPRIETE

Article 79 : Sont privatives, les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 80 : Sont communes, les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence, ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes notamment :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement communs y compris les parties des canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs ;

- les coffres, gaines ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.
- les escaliers ;
- les ascenseurs.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 81 : Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions du présent code et de ses textes d'application.

Article 82 : Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Article 83 : Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Article 84 : Les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Article 85 : Un règlement conventionnel de copropriété incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également sous réserve des dispositions du présent code les règles relatives à l'administration de ces parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes créant la copropriété, par ses caractères ou sa situation.

Article 86 : Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

EXEMPLAIRE

Article 87 : Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 79 du présent code.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Article 88 : Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par l'article 102 du présent code, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou de plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire peut saisir la juridiction compétente à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Article 89 : Dans les six (06) mois de la publication du règlement de copropriété aux livres fonciers, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart dans l'une ou l'autre des catégories de charges à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 87 du présent code.

Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Article 90 : Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication aux livres fonciers.

Article 91 : La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité morale.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par le présent code.

Il établit et modifie, s'il y a lieu, le règlement de copropriété.

TEST PRINT

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes sans préjudice de toutes actions récursoires.

Article 92 : Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense même contre des copropriétaires ; il peut notamment agir conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Article 93 : Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution des droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 80, 100 et 101 du présent code, sont valablement passés par le syndicat.

Le syndicat peut acquérir lui-même des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

SECTION II

DE L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Article 94 : Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic nommé par l'assemblée générale et placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans le cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par la juridiction compétente saisie à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci.

Article 95 : Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions du présent code ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires, le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 89 et 90 du présent code ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice, sur proposition de l'assemblée générale.

Article 96 : Le syndic étant seul responsable de sa gestion, seule l'assemblée générale peut autoriser à la majorité prévue à l'article 102 du présent code, une délégation de pouvoir, à une fin déterminée.

Article 97 : Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque sur son lot.

L'hypothèque peut être inscrite après mise en demeure restée infructueuse. Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, il peut valablement consentir la mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction de la dette sans l'intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal statuant comme en matière de référé.

Article 98 : Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndicat ayant moins d'un (01) mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition à peine de nullité contient l'élection de domicile dans le ressort du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, la mention du montant et des causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Article 99 : Un conseil syndical peut, à tout moment, être institué en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

En l'absence de disposition particulière du règlement de copropriété, il est désigné par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, le conseil syndical peut être désigné par le président du tribunal sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Article 100 : Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales sous réserve des dispositions du présent article ainsi que celles des articles 99 et 101 du présent code.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à la valeur de son lot.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

Un mandataire ne peut recevoir simultanément plus de trois délégations de vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

A défaut de mandataire dûment habilité, tout copropriétaire absent ou présumé absent, est représenté par le curateur aux successions et biens vacants.

Article 101 : Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée générale du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de première instance compétent à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 102 : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement prescrit par la loi.

Le règlement de copropriété peut mettre à la charge de certains copropriétaires seulement, des dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement.

Article 103 : Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions suivantes :

- toute délégation de pouvoir en vue de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;

- l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci ;

- la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

- les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;

- la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 87 du présent code rendue nécessaire par un changement à l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

Article 104 : Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts (3/4) des voix, les décisions concernant :

- les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent ;

- la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est conforme à la destination de l'immeuble.

SECTION III

DE L'AMELIORATION, DES ADDITIONS DE LOCAUX PRIVATIFS ET DE L'EXERCICE DU DROIT DE SURELEVATION

Article 105 : L'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existant, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 110 du présent code en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

LEGIBENIN

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 103 du présent code, tout propriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal après expertise, à exécuter aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er.

Le tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations évalué à la date où cette faculté est exercée.

Article 106 : Aucun copropriétaire ni ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution même à l'intérieur de ses parties privatives des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 102 ci-dessus.

Article 107 : La décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée générale, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 110 du présent code ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Article 108 : La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires peut n'être payée que par annuités égales.

Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux d'intérêt légal.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Article 109 : La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

Article 110 : Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, ou de la dégradation, ont droit à une indemnité.

PROJET

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 102 du présent code, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 106 du présent code, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

SECTION IV

DES DELAIS

Article 111 : Les actions personnelles nées de l'application des présentes prescriptions entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent dans un délai de deux (02) ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux (02) mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

TITRE III

DE LA PROTECTION ET DE LA RECONNAISSANCE ADMINISTRATIVE DU DROIT DE PROPRIETE

CHAPITRE I

DE LA CONFIRMATION DES DROITS FONCIERS

Article 112 : Seul le Certificat de propriété foncière confère la pleine propriété en République du Bénin. Il lui est attaché tous les attributs du droit de propriété.

Toutes les terres non couvertes par un Certificat de propriété foncière sont sous l'empire de droits présumés.

Article 113 : Peuvent faire l'objet de confirmation de droits fonciers dans les registres fonciers, créés à cet effet, les fonds de terre bâtis ou non bâtis.

Article 114 : Pour la confirmation de droits fonciers sur chaque corps de propriété contiguë appartenant à des personnes morales, à un présumé propriétaire ou à plusieurs présumés copropriétaires indivis ou à des membres d'une association d'intérêt foncier, d'une collectivité familiale et composé d'une ou de plusieurs parcelles, il doit être établi une demande unique.

En cas de séparation les unes des autres de parcelles constitutives du fonds de terre par des voies de communication affectées ou non, d'une façon permanente à l'usage du public, le Certificat de propriété foncière est établi par le régisseur, sur la base d'une seule et même demande, pour la confirmation de droits.

REPUBLIQUE DU BENIN

SECTION I

DE LA QUALITE DU REQUERANT ET DES PIECES REQUISES

Article 115 : Peut requérir la confirmation de droits et leur enregistrement dans les registres fonciers, toute personne physique ou morale ou toute collectivité familiale notamment :

- l'administration ou les services publics ;

- le présumé propriétaire ;

- le copropriétaire présumé chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou muni du consentement écrit des autres ayants droit ou toute autre personne investie ou ayant reçu délégation à cet effet ;

- le titulaire d'un des droits réels définis dans le présent code autre que la propriété avec le consentement écrit du présumé propriétaire ;

- le créancier poursuivant la réalisation d'un immeuble non nanti de Certificat de propriété foncière lorsque le tribunal a ordonné l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication. Dans ce cas, les frais sont acquittés par le requérant et assimilés aux frais de justice faits pour parvenir à la mise en vente ;

- le représentant d'une association d'intérêt foncier régulièrement créée ;

- le représentant d'un syndicat de copropriété régulièrement créé.

Dans tous les cas, les frais de la procédure sont, sauf convention contraire, supportés par le requérant, à charge de répétition en ce qui concerne les représentants légaux des incapables.

Article 116 : Tout requérant de confirmation de droits autres que ceux enregistrés au Plan Foncier Rural, adresse au régisseur de la propriété foncière, qui lui en donne récépissé, un dossier de confirmation de droits fonciers comprenant :

- une fiche de demande de confirmation de droits fonciers sur l'immeuble, portant les mentions suivantes : nom, prénoms, qualité et références de la parcelle où il réside s'il en existe ou à défaut la situation géographique de son domicile où seront effectués par la suite toutes notifications, significations et actes de procédure divers nécessités par l'application des dispositions du présent code ;

- un simple plan ou un levé topographique ainsi que la description de l'immeuble précisant sa situation géographique, sa superficie, ses limites, les constructions, ouvrages et plantations s'il en existe ;

- les actes justificatifs de présomption de droit de propriété. La fiche de la demande est signée par le requérant ou un mandataire. Si celui-ci ou le mandataire ne peut ou ne sait signer, il appose son empreinte digitale au bas de la déclaration.

EPREUVE

Dans le cas des droits fonciers constatés et enregistrés au Plan Foncier Rural, le requérant produit une pièce d'identité ou un extrait d'acte de naissance et une fiche de demande de confirmation de droits fonciers sur l'immeuble.

SECTION II

DES ETAPES DE LA PROCEDURE DE CONFIRMATION DE DROITS FONCIERS

PARAGRAPHE I

DE LA RECEVABILITE ET DE L'INSTRUCTION DE LA REQUISITION

Article 117 : Le régisseur de la propriété foncière procède au contrôle de régularité des pièces soumises par le requérant. Ce contrôle est une vérification des documents produits notamment afin de s'assurer qu'ils sont établis dans les formes prescrites par la législation applicable tant au présumé propriétaire qu'à la propriété, sans examiner leur valeur intrinsèque.

Il peut exiger ou demander toutes justifications qu'il juge nécessaires sur l'identité et les qualités du requérant.

Si cette demande émane d'une autorité administrative et que le régisseur de la propriété foncière doute de la régularité des pièces ou actes fournis, il en fait part à l'autorité qui a formulé la requête. Celle-ci peut réserver une fin de non recevoir à ladite demande. Dans ce cas, elle doit confirmer la réquisition par écrit et substituer ainsi sa propre responsabilité à celle du régisseur quant aux suites de la confirmation.

PARAGRAPHE II

DE LA PUBLICITE DE LA REQUETE

Article 118 : Le régisseur de la propriété foncière après contrôle formel et acceptation, transmet dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrables une copie de la fiche de demande de confirmation de droits fonciers aux structures et personnes ci-après pour notification et affichage :

- au président du tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble ;
- au maire de la commune dans le ressort duquel se trouve l'immeuble pour affichage dans les lieux d'usage visibles et fréquentés par le public et sur l'immeuble objet de confirmation de droits ;
- à chacun des titulaires de droits réels mentionnés en la réquisition ;
- à la direction du Journal Officiel ou d'annonces légales pour insertion.

EXEMPLAIRE

PARAGRAPHE III

DU BORNAGE CONTRADICTOIREMENT ETABLI

Article 119 : Le régisseur de la propriété foncière fait procéder contradictoirement au bornage de l'immeuble objet de confirmation de droits fonciers par un ingénieur-géomètre agréé suivant les normes et spécifications techniques en vigueur après expiration du délai de publicité.

Article 120 : Le bornage est effectué à terme échu du délai de soixante (60) jours assigné pour la révélation des droits de tiers.

La date fixée pour cette opération doit être portée à la connaissance du public quinze (15) jours au moins à l'avance, au moyen :

- d'un avis transmis aux fins d'affichage au maire de la commune où se trouve situé l'immeuble ;
- d'une invitation adressée aux autorités locales ;
- d'une invitation adressée, par l'intermédiaire de l'administration, au chef de village ou de quartier de ville dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, d'avoir, d'une part, à l'annoncer par la voix du crieur public et, d'autre part, à assister au bornage ;
- d'une convocation personnelle transmise par la voie administrative au requérant, au propriétaire non requérant et à chacun des propriétaires limitrophes nommés en la réquisition à l'effet de s'y trouver également présents ou de s'y faire représenter par un mandataire régulier.

Les pièces justificatives de l'accomplissement de ces diverses formalités restent annexées au dossier de la procédure.

Article 121 : Le bornage est effectué, à la date fixée, par l'ingénieur-géomètre agréé désigné à cet effet, en présence de toutes les personnes convoquées.

En cas d'absence d'un propriétaire limitrophe, l'ingénieur-géomètre agréé le constate et en dresse procès-verbal signé si possible de toutes les personnes présentes. L'opération est reportée à une date ne devant excéder quinze (15) jours. Toutes les personnes visées à l'article précédent sont à nouveau dûment convoquées.

A la date fixée, l'ingénieur-géomètre agréé procède au bornage contradictoire, même en l'absence d'une ou de plusieurs personnes invitées.

Ce bornage devra se faire, au cas où à la première invitation tous les voisins n'ont pas répondu, en présence de deux (02) au moins des voisins ou mitoyens de l'immeuble et du chef du service en charge des affaires foncières ou domaniales de la mairie dans le ressort duquel se trouve l'immeuble.

Le point de départ du délai d'exécution des formalités est le premier jour ouvrable suivant la date de dépôt du dossier par le requérant à la conservation foncière.

EPREUVE

Cette opération de bornage comporte expressément la reconnaissance des limites, par bornes ou clôtures, indiquées au plan joint à la réquisition et à la constatation de l'acquiescement donné par les intéressés à la consécration définitive desdites limites.

Si aucune contestation n'est soulevée entre le requérant et les propriétaires limitrophes, l'ingénieur-géomètre agréé procède au bornage définitif et en dresse procès-verbal signé par toutes les parties convoquées, y compris le requérant ou son représentant.

Les limitrophes qui ne peuvent signer apposent leurs empreintes digitales sur les procès-verbaux.

En cas de refus de signature du procès verbal par un limitrophe qui n'a élevé aucune contestation, le procès-verbal signé des autres participants demeure valable.

Article 122 : Au cas où les limites de l'immeuble telles que présentées par le plan joint à la réquisition ne seraient pas conformes à celles constatées sur le terrain, l'ingénieur-géomètre agréé dresse un nouveau levé et, poursuit la procédure de bornage. Le procès-verbal fera, dans ces conditions, état des discordances constatées.

Article 123 : Lorsque le bornage d'un immeuble n'a pu être effectué par le fait du requérant, dans un délai maximum d'un (01) an, la réquisition est annulée par le régisseur, après une sommation sans frais par lui adressée audit requérant, à domicile réel ou au domicile élu, et restée sans effet dans les trente (30) jours qui suivent sa notification. Cette annulation est prononcée sans recours possible. Elle est notifiée par le régisseur à tous les intéressés, et notamment aux opposants, s'il en existe. Dans ce cas, la procédure doit être reprise.

Il en est de même lorsque le requérant renonce, en cours de procédure, à poursuivre la formalisation des droits fonciers.

Article 124 : Aussitôt après clôture du bornage, le procès-verbal est remis par l'ingénieur-géomètre agréé au régisseur qui constate l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure et l'absence d'opposition ou de demande d'inscription au registre spécial.

Le régisseur procède alors à la confirmation de droits fonciers et à l'enregistrement de l'immeuble sur les registres fonciers.

PARAGRAPHE IV

DES PROCEDURES EN CAS DE CONTESTATION

Article 125 : Pendant le délai de soixante (60) jours prévu pour l'affichage de la demande en l'auditoire du tribunal, toutes personnes intéressées peuvent intervenir en la procédure 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 ;

- demande d'inscription, en cas de prétentions élevées à l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer au Certificat à établir.

Ces oppositions ou demandes d'inscription sont faites par écrit adressées au régisseur de la propriété foncière qui les transcrit dans le registre des oppositions ou d'inscription des droits.

Les déclarations et les lettres souscrites aux effets ci-dessus doivent contenir l'indication des nom, prénoms, domiciles des intervenants, une élection de domicile en République du Bénin, s'il y a lieu, les causes de l'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elles sont appuyées.

Article 126 : Sont admis à intervenir par voie d'opposition ou de demande d'inscription :

- en leur nom propre, toutes les personnes visées à l'article 115 et déclarées aptes à requérir la confirmation de droits fonciers ou ayant passé avec le propriétaire un bail excédant trois années ;

- au nom de ces mêmes personnes, leurs créanciers ;

- au nom des incapables, outre leurs représentants légaux, leurs parents, alliés ou créanciers et le procureur de la République ;

- au nom des absents, leurs mandataires, ou à défaut leurs parents, alliés ou créanciers, le procureur de la République et le curateur aux biens vacants.

En tout état de cause, l'acte portant opposition doit contenir élection de domicile.

Article 127 : Aucune opposition ou demande d'inscription n'est recevable après l'expiration du délai de soixante (60) jours à partir de la publication sous réserve des dispositions de l'article 120 du présent code.

Toutefois, les personnes intéressées et qui auront été régulièrement convoquées à l'opération du bornage contradictoire conserveront le droit de former opposition à la confirmation de droits fonciers jusqu'à la clôture des opérations de bornage.

Article 128 : Dans le cas où l'examen du registre des oppositions fait ressortir l'existence d'opposition, la confirmation de droits fonciers n'est accordée qu'autant que le requérant rapporte par exploit d'huissier, la preuve de la mainlevée des oppositions et de l'acquiescement des demandes d'inscription.

Une fois l'opposition reçue par le régisseur, il la porte à la connaissance du requérant.

A cet effet, une copie de chacune des mentions inscrites au registre des oppositions lui est notifiée par les soins du régisseur, au fur et à mesure de leur inscription.

EXEMPLAIRE

Article 129 : La mainlevée consiste en une renonciation formelle émanant des auteurs des oppositions aux prétentions par eux émises.
L'acquiescement établit l'accord complet des parties sur l'étendue et le mode d'exercice du droit à inscrire. Cet accord ne met fin au litige qu'à la condition de ne porter atteinte ou préjudice à aucun droit reconnu à des tiers dans la réquisition.

Article 130 : Dès que le requérant a fait connaître au régisseur son refus d'acquiescer aux prétentions des intervenants et l'impossibilité d'obtenir la mainlevée amiable de leurs oppositions ou demandes d'inscription et, au plus tard, un (01) mois après l'achèvement de la procédure, le régisseur dresse un procès-verbal de non conciliation qu'il transmet ensemble avec le dossier au président du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble. Il en avise les parties.

Article 131 : Le président du tribunal fait enrôler le dossier dans un délai de quinze (15) jours et convoque les parties par voie administrative à l'audience prévue à cet effet.

Article 132 : Le juge en charge du dossier met les opposants en demeure de lui faire parvenir leurs observations dans un délai de quinze (15) jours. Si dans ce délai, les intéressés ne produisent pas leurs observations, le tribunal statue au vu des pièces produites.

Dans tous les cas, le juge dispose d'un délai de trois (3) mois pour rendre son jugement.

Article 133 : En cas d'appel, la cour dispose d'un délai de trois (3) mois pour rendre son arrêt.

Les décisions rendues en cette matière font l'objet d'un enregistrement sans frais.

Article 134 : Après règlement des litiges soulevés par les interventions au moyen d'un jugement ou arrêt devenu définitif, le dossier de l'affaire est retourné au régisseur avec une expédition de la décision judiciaire et, s'il y a lieu, d'un certificat de non opposition ni appel.

Dès réception de ces pièces, le régisseur de la propriété foncière procède à la confirmation de droits fonciers, à l'enregistrement de l'immeuble sur les registres fonciers après rectification du bornage et du plan, s'il y a lieu.

Article 135 : Au cas où le juge statue en défaveur d'un requérant, le dossier de l'affaire est retourné au régisseur avec une expédition de la décision rendue. Le régisseur invite alors le requérant à retirer la demande de confirmation des droits fonciers contre remise du récépissé et les pièces par lui déposées pour la procédure judiciaire.

Article 136 : En matière de confirmation de droits fonciers, les notifications sont faites aux parties par voie administrative, par l'intermédiaire des maires et des chefs d'arrondissement, chefs de village ou chefs de quartier. Elles peuvent l'être également par voie d'huissier.

TEST BENIN

La preuve de la notification, de la signification et l'accusé de réception sont joints au dossier de la procédure.

Si la partie visée par la notification ne peut signer, elle appose son empreinte digitale.

Article 137 : Dans tous les cas où une demande de confirmation des droits fonciers ne peut être accueillie, quelle que soit la cause de l'empêchement et à quelque moment de la procédure qu'il se produise, le régisseur doit inviter les parties à retirer, contre remise du récépissé, les titres par elles déposés ; il y joint, en opérant la restitution, une déclaration écrite faisant connaître les motifs du rejet.

Le régisseur prend soin d'en conserver copie pour ses archives.

SECTION III

DE LA FORMALITE DE LA CONFIRMATION DE DROITS FONCIERS

Article 138 : La confirmation de droits fonciers d'un immeuble sur les registres fonciers, dans les conditions énoncées aux articles 124 et 134 du présent code, comporte :

- l'inscription au registre des dépôts d'une mention constatant l'achèvement de la procédure ;
- l'établissement du Certificat de propriété foncière sur les registres fonciers ;
- la rédaction de bordereaux analytiques pour chacun des droits réels soumis à la publicité et reconnus au cours de la procédure ;
- la mention sommaire de ces divers droits à la suite du titre de propriété ;
- l'établissement d'une copie du Certificat de propriété foncière à remettre au propriétaire et de certificats d'inscription à délivrer aux titulaires de droits réels susceptibles de cession.

Le Certificat de propriété foncière emporte annulation de tous les anciens actes présomptifs ou constitutifs de droit présumé de propriété.

Article 139 : Le régisseur constate, au registre des dépôts, le versement qu'il effectue au dossier, à l'expiration du délai soit d'opposition à la demande, soit de recours contre la décision judiciaire terminant le litige, des pièces de la procédure de formalisation des droits fonciers ; il rédige, au vu des déclarations insérées dans la demande de confirmation des réquisitions, des demandes d'inscription acceptées par le requérant et des décisions de justice intervenues sur les oppositions de demande d'inscription non acceptées, un bordereau analytique des actes et pièces établissant l'origine et le mode d'exercice de chacun des droits réels et charges qui grèvent l'immeuble ; il dresse, sur le registre foncier de la circonscription administrative dans laquelle l'immeuble est situé, le Certificat de propriété foncière qui comporte, répartis dans les divisions du cadre imprimé, les renseignements suivants :

LEGIPLAN

- la description de l'immeuble, avec indication de ses consistances, superficie, contenance, situation et abornement par numéro de titres de propriété foncière des immeubles voisins, si possible ;

- la mention sommaire des droits réels existant sur l'immeuble et des charges qui le grèvent ;

- la désignation du propriétaire ;

Il annexe à ses archives, les titres de propriété produits à l'appui de la demande de confirmation des droits fonciers.

Toutefois, si ces titres concernent outre la propriété enregistrée, un immeuble distinct de cette propriété, le régisseur remet aux parties le titre commun dont il conserve une copie qu'il certifie conforme, après avoir apposé sur ledit titre commun, une mention d'annulation relative à l'immeuble sur lequel les droits fonciers ont été confirmés.

Il établit, sur des formules spéciales :

- pour le propriétaire requérant ou, s'il y a lieu, mais sur demande expresse, pour chacun des copropriétaires indivis d'un immeuble, une copie exacte et complète du Certificat de propriété foncière, une série de duplicata des bordereaux analytiques et une copie du plan ;

- pour chacun des titulaires de charges ou de droits réels susceptibles de cession et mentionnés, un certificat d'inscription.

Les copies de titres et certificats d'inscription emportent exécution parée, indépendamment de toute addition de formule exécutoire.

Dans tous les cas, en l'absence de contestation et sous réserve du respect des dispositions de l'article 124 du présent code, le régisseur de la propriété foncière dispose d'un délai maximum de cent vingt (120) jours à compter de l'instruction du dossier de réquisition pour accomplir l'ensemble des formalités et créer le Certificat de propriété foncière sous peine des sanctions prévues à l'article 391 du présent code.

Article 140 : Toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure de confirmation de droits fonciers et ayant pour effet de mettre en cause le droit de propriété même d'un immeuble dont les droits ont été confirmés est irrecevable sauf dispositions prévues à l'article 147 du présent code.

Les détenteurs de créances hypothécaires ou privilégiées et les bénéficiaires de charges foncières tenues directement du propriétaire qui a poursuivi la confirmation de droits fonciers peuvent seuls, en se conformant aux dispositions du chapitre II du présent titre, requérir, même après achèvement de la procédure, l'inscription de leurs droits sur le Certificat de propriété foncière sous la double réserve de ne point préjudicier à d'autres droits régulièrement inscrits et de ne prendre rang qu'à compter de leur inscription.

Article 141 : En cas de perte par le titulaire d'une copie de Certificat de propriété foncière ou d'un certificat d'inscription, le régisseur en délivre un duplicata sur présentation d'une ordonnance rendue par le président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble après publication par le requérant d'un avis de perte inséré au Journal Officiel, dans un Journal d'annonces légales ou un Journal en tenant lieu.

SECTION IV

DE LA PROCEDURE DE CONFIRMATION COLLECTIVE DES DROITS FONCIERS

Article 142 : La procédure de confirmation collective est ouverte aux personnes morales de droit public (Etat et collectivités territoriales) ou aux personnes morales de droit privé (société, association et collectivités familiales).

Article 143 : La procédure de confirmation collective de droits fonciers est engagée, par une demande adressée au régisseur de la propriété foncière du lieu de situation des immeubles.

La personne morale de droit privé à l'exception des collectivités familiales, peut être organisée en association d'intérêt foncier, au nom de laquelle les présumés propriétaires de parcelles situées dans un périmètre donné décident de mettre en commun leurs immeubles aux fins de la confirmation de leurs droits fonciers.

Article 144 : Au terme de la procédure de confirmation des droits fonciers faite de manière collective, il est délivré un certificat individuel par morcellement du certificat foncier global à chaque membre de l'association d'intérêt foncier.

SECTION V

DES EFFETS DE LA CONFIRMATION DES DROITS FONCIERS

PARAGRAPHE I

DE LA PLEINE PROPRIETE FONCIERE

Article 145 : Le Certificat de propriété foncière délivré au terme de la procédure de confirmation des droits fonciers confère à son titulaire la pleine propriété de l'immeuble.

PARAGRAPHE II

DES CARACTERES DU CERTIFICAT DE PROPRIETE FONCIERE

Article 146 : Le Certificat de propriété foncière est définitif et inattaquable, sauf en cas de fraude ou d'erreur.

Au sens du présent code, la fraude s'entend de :

- toute manœuvre consistant à faire enregistrer ou confirmer en son nom les droits fonciers portant sur un immeuble appartenant à autrui ;

PROJET

- toute manœuvre dolosive consistant à tromper la bonne foi de quelqu'un pour acquérir et faire confirmer en son nom les droits fonciers portant sur un immeuble appartenant à celui-ci ;

- toute manœuvre consistant à faire enregistrer ou confirmer les droits d'un immeuble alors même que celui-ci fait l'objet de contestation soit devant l'autorité administrative, soit devant les juridictions ;

- toute manœuvre pouvant être constitutive de stellionat et exécutée dans le but de faire enregistrer ou confirmer en son nom, les droits fonciers portant sur un immeuble ne lui appartenant pas ;

Dans ce dernier cas, la contestation est prouvée, soit par une attestation de l'autorité administrative, soit par une attestation d'instance délivrée par le greffier en chef de la juridiction saisie.

L'action en revendication du droit de propriété foncière ouverte à la partie lésée, doit être introduite dans un délai préfix d'un (01) an à compter de la date de la découverte de la fraude, sans préjudice des dommages et intérêts conformément aux règles de droit commun.

En tout état de cause, toute action s'éteint dans un délai de cinq (05) ans à partir de la date d'établissement du Certificat de propriété foncière.

Article 147 : Toute personne, dont les droits ont été lésés par la délivrance de Certificat de propriété foncière à la suite d'une confirmation de droits fonciers ou d'une inscription frauduleuse, peut se pourvoir devant la juridiction civile compétente du lieu de situation de l'immeuble, soit pour être rétabli dans ses droits, soit pour obtenir une indemnisation.

La juridiction saisie statue comme il est procédé en matière sommaire et sa décision doit intervenir dans les trois (03) mois de sa saisine.

Article 148 : En cas d'erreur matérielle sur un certificat ou de non respect de la procédure légale de délivrance des Certificats de propriété foncière, ou de tout autre contrefait survenu dans la procédure d'enregistrement et de confirmation des droits fonciers, la partie lésée bénéficie d'une indemnité sans préjudice d'action en revendication du droit de propriété.

Dans tous les cas, l'indemnité compensatrice tient compte de la plus-value acquise par l'immeuble.

CHAPITRE II

DE LA PUBLICATION DES DROITS REELS IMMOBILIERS

SECTION I
DU REGISTRE FONCIER

Article 149 : Les Bureaux communaux du domaine et du foncier sont dotés de registres fonciers dans lesquels les droits sujets à inscription conformément au présent code sont enregistrés.

Les registres fonciers contiennent les informations prescrites par le présent code et toutes autres informations relatives à la confirmation des droits fonciers.

Chaque bureau garde le nombre de registres nécessaires pour y inscrire les propriétés relevant de sa compétence.

Article 150 : Le registre foncier porte en titre, le numéro et le nom de la localité dans laquelle se situe l'immeuble. Il comporte cinq (05) sections :

1- la première section relative à la désignation et à la description de l'immeuble et comprenant :

- la nature et la consistance de l'immeuble, sa situation géographique, sa superficie, ses limites, les constructions, ouvrages et plantations s'il en existe ;

- le rappel des transactions effectuées sur l'immeuble les dix (10) dernières années ;

2- la deuxième section concerne les modifications dans la consistance de l'immeuble et comprend les augmentations et les diminutions ;

3- la troisième section porte sur les modifications dans l'exercice du droit de propriété ; elle énumère les droits réels constitués et les causes d'indisponibilité ou autres restrictions de toute nature au droit de propriété ;

4- la quatrième section a trait aux mutations ou aliénations totales ;

5- la cinquième section porte sur les privilèges et hypothèques ; elle indique la constitution et la radiation des privilèges et hypothèques concernés.

Les données du registre foncier peuvent également être transcrites ou archivées sous forme numérique. La documentation numérique a le même effet juridique et la même force probante que les documents sur support papier sur la base desquels elle est générée.

Article 151 : Les mentions du Certificat de propriété foncière sont appuyées et complétées par l'adjonction de bordereaux analytiques, établis par le régisseur de la propriété foncière, de pièces et d'actes produits comme justificatifs des droits réels publiés.

Article 152 : A chaque Certificat de propriété foncière correspond, dans les archives de la conservation, un dossier comprenant :

- les pièces de la procédure de confirmation des droits fonciers ;
- le plan définitif de l'immeuble ou les documents et numéros du registre ou du cadastre ;
- la série des bordereaux analytiques successivement établis ;
- les actes et pièces analysés.

Article 153 : Un identifiant unique de document est assigné à chaque document inscrit au registre. Une référence du registre à un document enregistré ou inscrit par son identifiant intègre ledit document dans le registre.

LEGIFRENN

Article 154 : Les régisseurs de la propriété foncière tiennent, en dehors des registres fonciers et des dossiers correspondants, les registres et répertoire ci-après :

1- le registre d'ordre des formalités préalables à la confirmation de droits et le registre des oppositions pour la suite de la procédure de formalisation de droits fonciers ;

2- le registre des dépôts des actes à inscrire pour la constatation des inscriptions ;

3- le répertoire des titulaires de droits réels et la table, par bulletins mobiles, dudit répertoire pour la communication des renseignements au public ;

4- le registre des frais pour les montants à payer.

Le registre des dépôts est tenu en double et à la fin de chaque année, un exemplaire est envoyé aux Archives Nationales.

Les registres devront être informatisés.

Article 155 : Les registres et le répertoire énumérés dans cette section sont dotés d'un numéro de série, cotés et paraphés par le maire de la commune concernée.

SECTION II

DE LA FORMALITE DE L'INSCRIPTION

Article 156 : Tous faits, conventions ou sentences relatifs à des biens immeubles et postérieurs à la confirmation des droits fonciers y afférents sont inscrits dans les registres fonciers dans les formes prévues à la présente section, sous peine d'inopposabilité.

Article 157 : Tous faits ou conventions ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, conformément aux dispositions du présent code, ou d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, doivent, en vue de l'inscription prévue ci-dessus, être constatés par acte notarié ou par acte sous-seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire.

Toutes les transactions et mutations enregistrées au plan foncier rural doivent, sous peine de nullité, être constatées par écrit et enregistrées par la section villageoise de gestion foncière moyennant l'observance des formes et conditions précisées par les textes d'application du présent code ou homologués au tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble.

En cas de réalisation ou de constitution des hypothèques sur lesdits immeubles, les actes sont constatés par acte notarié.

Tous les actes passés en pays étranger, constatant les conventions définies au premier alinéa, doivent, pour leur inscription aux registres fonciers de la République du Bénin, être déposés, quelle que soit leur forme, au rang des minutes d'un notaire.

REGIBEN

Article 158 : Tous faits, conventions ou sentences à soumettre pour l'inscription conformément au présent code doivent contenir, outre les éléments essentiels des contrats, les mentions suivantes :

- nom, prénoms, profession et domicile pour les individus ;
- dénomination ou raison sociale, nature et siège de l'institution pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile ;
- capacité des contractants et qualité en laquelle ils agissent, appuyée de déclarations précises en ce qui concerne l'état civil ;
- numéro du Certificat de propriété foncière de l'immeuble que l'inscription doit affecter.

Si les actes sont passés sous seing privé, les signatures doivent être légalisées dans la forme habituelle et, en outre, si l'une des parties est de nationalité béninoise, elle doit déposer des pièces d'identité appropriées au régisseur de la propriété foncière.

Article 159 : Les demandes d'inscription doivent, s'il s'agit de mutations contractuelles et de conventions en général, être accompagnées :

- de l'expédition de l'acte ;
- de la copie originale du Certificat de propriété foncière de l'immeuble intéressé ;
- du certificat d'inscription relatif au droit réel grevant l'immeuble en cas de modification ou d'extinction d'un droit réel.

Dans le cas des mutations opérées après décès, ces demandes doivent, pour les successions ab intestat, être accompagnées :

- d'une copie conforme de l'acte de décès ou une expédition du jugement en tenant lieu ;

- d'une expédition de l'intitulé d'inventaire ou l'acte de notoriété prévu à l'article 167 du présent code ;

- de la copie ou des copies du Certificat de propriété foncière du ou des immeubles concernés ;
- des certificats relatifs aux droits grevant un ou plusieurs immeubles dans le cas de transmission de droits réels ;

S'agissant des successions testamentaires, ces demandes doivent, indépendamment des pièces citées ci-dessus, être accompagnées :

- d'une expédition du testament ;

- d'une expédition des actes de consentement par les héritiers réservataires ou les légataires universels à la délivrance des legs, ou du jugement prononçant l'envoi en possession desdits légataires.

LEGIBENIN

Article 160 : Les pièces établies spécialement en vue de la demande d'inscription, à l'exclusion des minutes et brevets d'actes publics et des originaux d'exploits, sont dispensées de timbre et de tout impôt de même nature.

La même exemption s'applique aux pièces qui seraient spécialement établies pour être produites à l'appui d'une demande de confirmation de droits fonciers.

Article 161 : Avant de statuer sur la demande d'inscription, le régisseur procède à la vérification de toutes les pièces déposées et s'assure de :

- l'identité des parties ;
- leur capacité ;
- l'inscription du droit du disposant sur le Certificat de propriété foncière ;
- la disponibilité de l'immeuble ;
- la régularité de l'acte.

Article 162 : L'identité des parties est garantie par :

- l'intervention de l'officier ministériel, rédacteur, pour les actes publics ;

- la formule de légalisation à inscrire à la suite desdits actes en exécution de l'article 161 du présent code, pour les actes sous seing privé.

Article 163 : La capacité des parties est établie par :

- les déclarations à insérer dans les actes, en exécution des articles 162 et 170 du présent code ;

- la production des justifications relatives aux autorisations légales nécessaires dans certains cas déterminés.

Article 164 : Le régisseur délivre au déposant un récépissé précisant le détail des pièces reçues et la date du dépôt.

Au cas où les pièces doivent être restituées au requérant au terme de la procédure de confirmation de droits fonciers, le récépissé ainsi délivré sert de base pour la restitution.

Article 165 : Toute personne peut, en produisant les pièces nécessaires, requérir l'inscription, la modification ou la rectification de l'inscription d'un droit réel immobilier.

Toutefois, pour que la demande soit recevable, il est nécessaire que l'acte ou le fait sur lequel elle est basée émane du titulaire d'une inscription antérieure et qu'aucune inscription postérieure à l'inscription à modifier ne s'oppose à la demande de modification de la demande antérieure.

Toute demande visant l'inscription, la modification ou la rectification d'une inscription existante doit, en outre, contenir une élection de domicile dans le ressort judiciaire où se trouve situé l'immeuble, domicile auquel pourront être valablement effectuées par la suite toutes notifications et significations des actes de procédure.

EXEMPLAIRE

Article 166 : La constatation écrite des mutations opérées par décès est faite dans les intitulés d'inventaires ou, à défaut, au moyen d'actes de notoriété contenant :

- l'énonciation conforme aux actes de l'état civil, pour les individus, des nom, prénoms, profession et domicile, ou aux actes constitutifs pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personne civile, des nom ou raison sociale, nature et siège du défunt et des héritiers naturels ou institués ;

- l'indication, en ce qui concerne le défunt, s'il y a lieu, de sa capacité absolue ou relative de disposer par testament ; en ce qui concerne les héritiers et légataires, de leur capacité de recevoir par testament et, dans tous les cas, de leurs droits exclusifs à l'hérédité ;

- la désignation par les numéros des Certificats de propriété foncière des immeubles transmis.

Ces actes de notoriété sont établis par un notaire ou un juge.

Article 167 : Tous les autres faits ou requêtes de constitution, de transmission, de modification ou d'extinction de droits réels, ainsi que toutes les sentences ou actions ayant mêmes effets, et aussi toute ordonnance afférent à des droits réels doivent indiquer, sur la face du document, le numéro du registre foncier relatif à ladite parcelle.

Article 168 : Les titulaires d'hypothèque forcée tels que définis dans l'acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires portant organisation des sûretés, feront inscrire l'hypothèque au registre foncier au numéro du droit réel auquel l'hypothèque s'applique.

Article 169 : Toute inscription déposée mais qui n'a pas encore été portée au registre, ne peut être infirmée ni annulée par une inscription ultérieure effectuée avant l'enregistrement de la première inscription dans le registre.

Article 170 : L'ordre des inscriptions, en matière d'hypothèque, règle le rang de priorité des créanciers.

Article 171 : L'inscription au registre foncier des faits ou conventions ayant pour objet la constitution, la transmission, la modification ou l'extinction des droits réels s'effectue suivant les étapes ci-après :

1- la constatation au registre ad hoc du dépôt effectué par le requérant de l'inscription ;

2- la rédaction de bordereaux analytiques rappelant les dispositions inhérentes aux documents déposés pour l'inscription ainsi que toutes autres dispositions soumises à la publicité ;

3- l'inscription dans le registre des mentions sommaires, à la suite du Certificat de propriété foncière, de la charge ou du droit constitué ou des mutations opérées :

EXEMPLAIRE

- s'il s'agit d'un acte constitutif d'une charge ou d'un droit réel ou transmissif de propriété ;

- s'il s'agit d'un acte extinctif d'une charge ou d'un droit réel publié, la radiation de la mention précédemment inscrite sur le Certificat de propriété foncière ;

4- la reproduction des mentions faites au registre tel que décrit ci-dessus sur le Certificat de propriété foncière ;

5- l'établissement d'un certificat d'inscription au nom du titulaire du nouveau droit ou l'annulation du certificat d'inscription précédemment établi, au nom du titulaire du droit éteint.

Article 172 : L'inscription au registre foncier des faits ou conventions ayant simplement pour objet de changer le titulaire ou de modifier les conditions d'existence d'un droit réel est faite dans la même forme que celle prévue dans l'article précédent, à condition toutefois que la mention sommaire prévue aux points 3 et 4 de l'article précédent, au lieu de figurer au Certificat de propriété foncière et sur les copies de ce titre, soit remplacée par une annotation en marge des bordereaux analytiques se rapportant à l'inscription initiale du droit modifié et sur le certificat d'inscription correspondant.

Article 173 : L'inscription de l'hypothèque conférée sur un droit réel préexistant notamment l'usufruit, l'emphytéose ou le droit de superficie est faite également, dans la forme prévue à l'article 171 du présent code, sur le titre du bien-fonds grevé.

Un duplicata supplémentaire du bordereau analytique est annexé au certificat d'inscription détenu par le titulaire du droit réel grevé.

La mention sommaire au feuillet foncier est accompagnée d'une référence à la mention antérieure qui constate la charge grevant la propriété. La même mention sommaire est reproduite en forme d'annotation marginale, tant sur le certificat d'inscription déjà visé que sur les duplicata du bordereau analytique de l'acte qui opère le grèvement.

Article 174 : Lorsque le régisseur juge que toutes les pièces du dossier de réquisition d'inscription sont en ordre, et les copies de tous les certificats et d'autres documents sont convenablement inclus dans la demande, le régisseur procède à l'inscription et la notifie à toutes les parties concernées dans un délai de huit (8) jours à compter de la réception de la réquisition d'inscription. Durant cette période, le régisseur rejette toute demande d'inscription portant sur ce droit réel.

Au cas où la réquisition d'inscription est déficiente, le régisseur n'effectue pas l'inscription mais notifie les déficiences au requérant et lui restitue les documents déposés.

Article 175 : L'inscription n'est possible qu'après l'établissement du Certificat de propriété foncière à travers la procédure de confirmation de droits fonciers. Toutefois, si pendant la procédure de confirmation de droits fonciers, le bénéficiaire d'un droit réel souhaite faire inscrire son droit sur le certificat sujet à la confirmation

de droits fonciers, le bénéficiaire peut préparer lesdites pièces et les déposer auprès du régisseur. Après confirmation des droits fonciers, le régisseur inscrit les droits dans le registre foncier et dans les divers registres à compter de la date de leur inscription.

La validité de ces inscriptions reste soumise aux règles qui régissent le droit commun auquel l'immeuble n'échappe qu'au jour de la confirmation de droits fonciers, sauf en ce qui concerne le mode de publication des droits réels tel qu'il est organisé par les dispositions du présent article.

Article 176 : Les copies de Certificats de propriété foncière et certificats d'inscription sont seules restituées aux parties ; les pièces produites restent déposées aux archives de la conservation et le régisseur peut, à toute époque, en délivrer aux intéressés ou à l'administration publique qui en fait la demande, des copies certifiées conformes faisant foi de leur contenu.

Article 177 : Une hypothèque forcée judiciaire, provisoire ou conservatoire, peut être inscrite conformément aux dispositions de l'acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires portant organisation des sûretés.

Lorsque le jugement de validation de l'inscription provisoire devenu définitif maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui a été maintenu prend rang à la date de l'inscription.

Article 178 : Lorsque l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est soumise aux dispositions du présent code, cette hypothèque ne doit pas être inscrite conformément aux procédures prévues dans le présent chapitre.

Dans ce cas, le document d'hypothèque et une expédition sont remis au créancier hypothécaire. Le créancier hypothécaire à son tour donne les documents au régisseur qui ne doit déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai qui ne peut être supérieur à quatre-vingt-dix (90) jours.

Ce dépôt, valable pour ledit délai comme opposition, est inscrit à sa date au registre des dépôts et mention provisoire en est faite sur le Certificat de propriété foncière, dans le cadre réservé à cet effet. Cette mention n'est pas reproduite sur la copie du Certificat de propriété foncière. Si, au cours du délai de validité de l'opposition une nouvelle inscription vient à être requise, le régisseur procède préalablement à l'inscription de l'hypothèque différée qui prend rang du jour du dépôt pour opposition.

Dans le cas contraire, à l'expiration du délai de quatre-vingt-dix (90) jours, le créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription régulière de son droit, qui a cessé d'être garanti par le dépôt pour opposition.

Article 179 : Les frais de toutes inscriptions sont acquittés par le requérant, sauf dispositions légales ou conventions contraires.

Article 180 : Les personnes dont les droits ont été lésés par une inscription peuvent demander au régisseur de rectifier ladite inscription s'il s'avère qu'il y a une

erreur dans l'inscription, à condition que cette rectification ne préjudicie pas aux tiers de bonne foi.

L'héritier d'un défunt dispose d'un délai de six (06) mois à compter de l'ouverture de la succession du défunt pour exprimer son opposition à des inscriptions faites par des héritiers apparents du défunt.

Article 181 : Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive, dite prénotation, sur le Certificat de propriété foncière, avant d'être portée devant le tribunal.

Cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du président du tribunal de première instance rendue sur requête, à charge de lui en référer.

Une fois que la prénotation est inscrite dans le registre foncier, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à ladite prénotation.

A défaut de prénotation, le jugement n'a d'effet à l'égard des tiers que du jour où il est inscrit conformément aux dispositions du présent code.

SECTION III

DE LA REUNION ET DE LA DIVISION DES CERTIFICATS DE PROPRIETE FONCIERE

Article 182 : Lorsque deux ou plusieurs immeubles contigus sont réunis par suite d'une acquisition ou par l'effet de tout autre contrat ou événement entre les mains d'un même propriétaire, celui-ci peut demander la fusion des deux certificats en un seul, soit au moment de l'inscription du fait juridique générateur du droit foncier de chaque parcelle, soit à une date ultérieure.

Pour obtenir la réunion de deux ou plusieurs immeubles ayant fait l'objet de confirmation de droits fonciers, le requérant saisit le régisseur d'une demande accompagnée des pièces suivantes :

- le plan fusionné des immeubles ;
- les copies des différents Certificats de propriété foncière préexistants à fusionner ;
- les pièces nécessaires à l'instruction ultérieure de l'acte de fusion ; et
- la quittance attestant de la constitution d'une provision arbitrée par le régisseur.

Cette fusion s'effectue de l'une des manières suivantes :

- au moyen de l'annulation des certificats anciens et de la création d'un certificat nouveau, sur lequel sont reportées les inscriptions non radiées des certificats annulés ;
- par l'annulation de tous les certificats sauf un seul desdits certificats et le report sur le certificat restant de la nouvelle superficie, la consistance et la valeur de

TEXTE BENIN

l'immeuble, en plus des inscriptions de toutes les parcelles qui ne sont pas radiées à la date de la fusion.

Cette opération n'est cependant admise qu'autant qu'elle ne préjudicie en rien à aucun droit de propriété enregistré existant.

Article 183 : Lorsqu'un immeuble est divisé par suite d'aliénations partielles ou de partage, les limites des lots formés doivent être fixées sur le terrain au moyen de bornes règlementaires.

Les plans de chacun des lots à distraire sont déposés à la conservation foncière appuyés de la copie du Certificat de propriété foncière à morceler, des pièces nécessaires à l'inscription ultérieure de l'acte de vente ou de partage, et d'une quittance attestant de la constitution d'une provision arbitrée par le régisseur. Dans le plus bref délai possible, après ce dépôt, le régisseur fait procéder, par un ingénieur-géomètre agréé, à la vérification du plan fourni et, s'il y a lieu, à sa rectification aux frais du ou des requérants.

La date de cette opération qui doit être faite en présence des parties à l'acte à inscrire, est portée à leur connaissance, vingt-quatre (24) heures au moins à l'avance, par une notification en la forme ordinaire.

Les résultats de la vérification sont constatés dans un procès-verbal dressé également en présence des mêmes parties et signé par elles. Les parties qui ne peuvent signer apposent leur empreinte digitale.

Ces résultats restent acquis quand bien même toutes les parties, régulièrement convoquées, n'auraient pas assisté à la vérification.

Un décret pris en Conseil des ministres précisera les modalités de mise en œuvre de la présente disposition en milieu rural.

Article 184. Dès que le bornage est achevé, le régisseur annexe le procès-verbal aux pièces déposées et procède à l'inscription de l'acte visé à l'article 183 ci-dessus.

Il établit, en conséquence, au nom de chacun des propriétaires des lots distincts, un nouveau Certificat de propriété foncière sur lequel sont reportées toutes les inscriptions non radiées du titre ancien. Ce dernier, après inscription des mentions relatives à la diminution de superficie, consistance et valeur de l'immeuble, reste aux mains du propriétaire pour la part non aliénée, ou en cas de partage ou de vente par lots, est remis à l'attributaire ou à l'acquéreur du dernier lot attribué ou vendu.

Article 185 : Au cas où un immeuble muni d'un Certificat de propriété foncière est la propriété de plusieurs copropriétaires, chacun peut obtenir un Certificat de propriété foncière distinct pour son lot. A cet effet, un cahier des charges ou un règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions des articles 78 et suivants du présent code.

Ce cahier des charges est soumis au régisseur avec le plan de lotissement et le plan de chaque lot.

Celui-ci établit des Certificats de propriété foncière distincts à chaque copropriétaire avec des numéros ayant comme base commune le titre mère, mais qui se différencie par des lettres alphabétiques. Le titre mère reste affecté aux parties communes.

Article 186 : Lorsque les faits ou conventions susceptibles d'être publiés se produisent ou sont conclus au cours d'une procédure de morcellement, l'inscription n'en peut être opérée qu'après l'établissement des nouveaux titres de propriété foncière.

Toutefois, il est loisible au bénéficiaire du droit à inscrire pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d'effectuer, sans attendre l'achèvement de la procédure, le dépôt à la conservation des pièces prescrites. Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions, et, au jour du morcellement, reporté, avec rappel de sa date, au registre des dépôts au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement.

Article 187 : Les parcelles issues de la division d'une parcelle sont toujours soumises aux hypothèques, privilèges, servitudes et autres charges dont était grèvée la parcelle initiale.

Article 188 : La division ou la fusion d'immeubles est enregistrée au registre foncier une fois que les nouveaux lots ont fait l'objet d'un nouveau levé topographique et d'un réenregistrement au cadastre.

Pour toute division ou fusion de parcelle, des plans et autres documentations relatifs à la configuration initiale, des lots devront être conservés par le service du cadastre avec les archives adéquates. De nouveaux numéros de cadastre seront délivrés pour les parcelles nouvellement créées.

SECTION IV

DE LA CONSULTATION ET DE LA COMMUNICATION DES RENSEIGNEMENTS FIGURANT AU REGISTRE FONCIER

Article 189 : Le juge en charge d'un dossier peut demander une consultation sur place du registre foncier. Les registres fonciers ne sauraient être déplacés du bureau de la conservation pour toute autre raison ni être physiquement livré à toute autre personne.

Le ministre en charge des finances, le procureur général près la cour suprême, les procureurs généraux près les cours d'appel, les procureurs de la République près les tribunaux de première instance, les juges, l'agent judiciaire du trésor, les inspecteurs des affaires administratives, les maires, peuvent obtenir, par écrit et gratuitement, communication des renseignements consignés aux registres fonciers et/ou dans les documents annexes.

LEGIFRANCE

Les mêmes droits de communication sont reconnus à tout citoyen ayant un intérêt à faire valoir. Les frais d'accès aux renseignements sont à la charge des intéressés.

Article 190 : L'Agence nationale du domaine et du foncier, créée à l'article 416 du présent code, peut donner un accès en ligne, ou un accès en lecture aux bases de données des registres fonciers à des utilisateurs privés sur la base des conditions et à des frais qu'elle déterminera.

En tout état de cause, aucun desdits utilisateurs ne sera autorisé à modifier quelque donnée que ce soit dans le registre.

Article 191 : L'Agence nationale du domaine et du foncier et ses bureaux communaux du domaine et du foncier sont tenus de fournir toutes les données à toute institution étatique qui en ferait la demande.

Dans le cas des droits fonciers constatés et enregistrés au plan foncier rural, le demandeur produit une pièce d'identité ou un extrait d'acte de naissance et une fiche de demande de confirmation de droits fonciers sur l'immeuble.

SECTION V

DE LA PROCEDURE DE CONFIRMATION DES DROITS A PARTIR DU PLAN FONCIER RURAL

Article 192 : La confirmation des droits fonciers se fait principalement en milieu rural à partir du plan foncier rural.

PARAGRAPHE I

DE LA CREATION, DU CONTENU ET DU BUT DU PLAN FONCIER RURAL

Article 193 : Il est institué pour chaque village un plan foncier rural.

Les autorités administratives locales sont chargées de promouvoir l'adhésion des populations à cette institution dont le financement et la mise en œuvre se feront sur une base participative, notamment des communautés à la base, des collectivités territoriales et de l'Etat.

Le plan foncier rural communal est l'assemblage des plans fonciers ruraux des villages relevant du ressort territorial de la même commune.

Article 194 : Le plan foncier rural est constitué :

- d'un document graphique, le plan parcellaire qui est l'ensemble des plans de parcelles d'un territoire villageois ;

- d'un document littéral, le registre des ayants droit qui précise pour chaque unité foncière cartographiée les modes, les caractéristiques des droits détenus et les titulaires de ces droits.

Les plans parcellaires ne peuvent être inférieurs au 1/5000ème.

REGIMENT

Article 195 : Le plan foncier rural a pour but d'assurer la sécurité des droits réels immobiliers, plus spécialement ceux établis ou acquis selon la coutume ou selon la législation en vigueur, afin d'encourager des investissements à long terme et une meilleure utilisation des terres.

Le plan foncier rural peut être utilisé comme document cartographique de base lors des interventions publiques visant à structurer l'espace rural.

PARAGRAPHE II

DE LA PROCEDURE D'ETABLISSEMENT ET DE LA PORTEE JURIDIQUE DU PLAN FONCIER RURAL

Article 196 : Le plan foncier rural est établi à la demande du chef de village après délibération du conseil de village, et selon une procédure définie par les textes d'application du présent code.

L'établissement du plan foncier rural est de la compétence du bureau local de l'organe en charge de la confirmation de droits fonciers qui s'assure de la collaboration des structures techniques appropriées publiques ou privées.

L'ouverture des opérations pour l'établissement du plan foncier rural est prononcée par arrêté du maire. Elles sont clôturées sous la même forme.

Article 197 : Le contrôle et la certification du plan foncier rural sont exécutés conformément aux textes fixant les normes et spécifications techniques relatives aux travaux cartographiques et topographiques.

Article 198 : Les droits fonciers des particuliers, des groupements de producteurs ou des collectivités familiales sont enregistrés au plan foncier rural en respectant l'intégrité des domaines public et privé de l'Etat et des collectivités territoriales et des titres fonciers existants. Les dépendances de ces derniers sont reportées sur le plan parcellaire et les limites en sont mentionnées au registre des ayants droit, pour fixer l'étendue des droits de ces derniers.

Le maire est tenu de prendre les dispositions nécessaires pour publier le registre des ayants droit par village au Journal Officiel et rendre disponible à la consultation le plan foncier rural.

Article 199 : Le plan foncier rural constitue une documentation foncière publique pouvant servir de référence à tout acte ainsi qu'à toute décision judiciaire portant reconnaissance, création, mutation ou extinction de droit réel immobilier établi ou acquis selon la coutume.

Il est tenu dans chaque commune, un registre communal informatisé du plan foncier rural devant retracer tous les actes intervenus sur chaque parcelle de terrain enregistrée audit plan.

Ce registre communal est composé de l'ensemble des originaux des registres villageois. Le contenu et les modalités de fonctionnement du registre du plan foncier rural sont fixés par les textes d'application du présent code.

Article 200 : Les modalités d'application des dispositions relatives à la confirmation de droits fonciers des terres enregistrées au plan foncier rural sont précisées par les textes d'application du présent code.

Toutefois, à l'issue de l'établissement des documents finaux du plan foncier rural, il est délivré un Certificat de propriété foncière à chaque titulaire enregistré au listing des ayants droit.

PARAGRAPHE III

DE LA PROCEDURE DE CONFIRMATION DES DROITS FONCIERS A PARTIR DU PLAN FONCIER RURAL

Article 201: La copie du Certificat de propriété foncière est délivrée à la fin des opérations d'établissement du plan foncier rural à la demande du requérant dont le nom figure au registre des ayants droit.

Article 202 : Au terme des opérations de l'établissement du plan foncier rural, copies du plan parcellaire et du registre des ayants droit sont transmises à la section villageoise de gestion foncière, à la commission de gestion foncière de la mairie et au bureau communal de confirmation des droits fonciers.

Article 203 : Le titulaire de droits enregistrés au plan foncier rural adresse une requête de confirmation de droits fonciers au bureau communal de confirmation des droits fonciers, copie en est donnée au maire de la localité.

Article 204 : Dès réception de la requête, le régisseur du bureau communal délivre dans un délai d'un (01) mois, le Certificat de propriété foncière.

TITRE IV

DES ATTEINTES AU DROIT DE PROPRIETE

Article 205 : L'atteinte au droit de propriété a lieu par la saisie immobilière, par toute autre voie légale et lorsque l'intérêt général l'exige.

Article 206 : Le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites par les dispositions de l'acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires (OHADA) portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et du présent code.

Toute convention contraire est nulle.

Article 207 : La vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible.

LEGIBENIN

La poursuite peut également avoir lieu en vertu d'un titre exécutoire par provision, ou pour une créance en espèce non liquidée ; mais l'adjudication ne peut être effectuée que sur un titre définitivement exécutoire et après la liquidation.

Article 208 : La juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles. Cependant, la vente forcée des immeubles dépendant d'une même exploitation et situés dans le ressort de plusieurs juridictions se poursuit devant l'une quelconque de celles-ci.

Article 209 : Si les immeubles devant faire l'objet de la poursuite ne sont pas dotés de Certificat de propriété foncière, le créancier est tenu de requérir la confirmation de droits fonciers auprès de l'Agence nationale du domaine et du foncier après y avoir été autorisé par décision du président de la juridiction compétente de la situation des biens, rendue sur requête et non susceptible de recours.

A peine de nullité, le commandement aux fins de saisie ne peut être signifié qu'après le dépôt de la demande de confirmation de droits fonciers et la vente ne peut avoir lieu qu'après la délivrance du Certificat de propriété foncière.

CHAPITRE II

DES ATTEINTES AU DROIT DE PROPRIETE NECESSITEES PAR L'INTERET GENERAL

Article 210 : L'atteinte au droit de propriété peut consister en une expropriation pour cause d'utilité publique, une limitation du droit de propriété dans un but d'aménagement urbain ou rural et en l'édiction de servitudes d'utilité publique. S'il échet, l'Etat, les communes ou collectivités territoriales disposent du droit d'exercer les atteintes à tout droit de propriété à charge de se conformer aux dispositions ci-dessous.

SECTION I

DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Article 211 : L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique s'opère, à défaut d'accord amiable, par décision de justice et contre le paiement d'un juste et préalable dédommagement.

Article 212 : Le montant du dédommagement visé à l'article précédent et son mode de paiement, doivent être équitables, reflétant un équilibre entre l'intérêt public et ceux qui sont affectés par l'expropriation, eu égard aux circonstances qui y sont liées, dont :

- l'usage courant qui est fait de la propriété ;
- l'historique de la propriété, son mode d'acquisition et/ou de son usage ;
- la valeur marchande de la propriété ;

LEGIBENIN

- l'importance de l'investissement direct de l'Etat ou de la collectivité territoriale, de subventions ou augmentations de capital en liaison avec la finalité de l'expropriation.

Article 213 : En tout état de cause, en procédure ordinaire ou d'urgence d'expropriation, les voies de recours appropriées sont ouvertes aux propriétaires ou présumés propriétaires contre les décisions des phases administratives ou judiciaires, pour la défense de leurs intérêts.

Article 214 : La décision et les opérations d'expropriation sont prononcées et exécutées dans les formes prescrites ci-après et, plus spécialement en conformité avec les textes spécifiques en la matière.

Article 215 : L'expropriation d'immeuble, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique est prononcée dans les cas suivants : construction de routes, chemins de fer, ports, aéroports, écoles et universités, travaux militaires, travaux d'urbanisme, aménagement urbain, aménagement rural, travaux de recherche ou d'exploitation minière, de sauvegarde de l'environnement, d'hygiène et de salubrité publique, aménagement et distribution de l'eau, de l'énergie, installation de services publics, création ou entretien du domaine public et tous autres travaux ou investissements d'intérêt général, régional, national ou local.

PARAGRAPHE I

DE LA PROCEDURE ORDINAIRE D'EXPROPRIATION

SOUS PARAGRAPHE I

DE LA PHASE ADMINISTRATIVE

Article 216 : Le processus d'expropriation est enclenché par la déclaration d'utilité publique de l'autorité compétente.

Pour les opérations à caractère national ou régional, l'autorité compétente pour faire la déclaration d'utilité publique est le Président de la République ou le responsable régional qui peut déléguer ses pouvoirs à un ministre ;

Pour les opérations à caractère local, la déclaration d'utilité publique est de la compétence de la commune.

Suivant l'appréciation par le Président de la République, la déclaration d'utilité publique peut être soumise à l'Assemblée Nationale en procédure d'urgence s'il échet.

Article 217 : L'acte déclaratif d'utilité publique est soit une loi, un décret ou un arrêté.

Cet acte indique la zone géographique concernée par les travaux d'intérêt général projetés.

Il y est précisé le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée.

EXEMPLAIRE

Le délai dans lequel l'expropriation doit intervenir ne peut être supérieur à douze (12) mois à compter de la déclaration d'utilité publique.

Article 218 : A la suite de l'acte déclaratif d'utilité publique, il est procédé à une enquête de commodo et incommodo sous l'autorité d'une commission d'enquête, présidée par le ministre, le préfet, le responsable de la région ou le maire ou leur représentant selon les cas et composée en outre de :

- un représentant des populations concernées par l'expropriation ;
- un représentant du ministère concerné par les opérations.

Toute personne ayant intérêt peut faire valoir ses observations dans les registres ouverts dans les bureaux prévus à cet effet.

Article 219 : L'enquête de commodo et incommodo dure un (01) mois. Elle est constatée à la fin par le rapport du président de la commission d'enquête.

Ce rapport détermine les parcelles de terre et tous les droits immobiliers à exproprier, leurs propriétaires et toutes personnes susceptibles de prétendre à dédommagement suivant un plan général provisoire des propriétés y joint.

Le plan général provisoire des propriétés susceptibles d'être frappées par les travaux projetés est déposé en même temps dans les bureaux ouverts à cet effet pour être consulté par toutes personnes intéressées pendant un mois à dater de l'affichage.

Un certificat du maire constate l'accomplissement de cette double formalité de publicité et de dépôt.

Article 220 : Le rapport constatant l'enquête parcellaire est publié par tout moyen de diffusion convenable, affichage, vulgarisation, radio communautaire, crieur public, outre les publications ou notifications.

Il est notifié s'il échet sans délai aux propriétaires concernés, aux occupants et usagers notoires ainsi qu'aux présumés propriétaires.

Article 221 : Dans le délai de deux (02) mois à compter des notifications visées à l'article précédent, les propriétaires des immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation doivent transmettre à l'autorité administrative compétente les noms des locataires ainsi que les noms de tous les détenteurs de droits réels sur les immeubles en question.

A défaut de communication de ces informations, le propriétaire est seul responsable du paiement des éventuelles indemnités d'expropriation dues à ces derniers.

Sous peine de déchéance de leurs droits, tous les intéressés sont tenus de se faire connaître dans le délai ci-dessus fixé.

Article 222 : Dès la publication de l'acte déclaratif d'utilité publique et jusqu'à ce que soit intervenu l'arrêté de cessibilité, aucune construction ne peut être élevée, aucune plantation pérenne ou amélioration ne peut être faite sur les terrains situés

TESTBENTA

dans la zone fixée par ledit acte, sans l'autorisation du maire de la commune expropriante ou du ministre dont dépend le service des domaines.

La durée des servitudes qui découlent du décret ou de l'arrêté déclaratif d'utilité publique peut être, par arrêté de l'autorité compétente, prorogée pour une période nouvelle d'un (01) an, lorsqu'il n'est pas intervenu d'acte de cessibilité dans un délai primitif d'un (01) an.

Si le décret ou l'arrêté déclaratif d'utilité publique porte désignation immédiate des propriétés à exproprier, la durée des servitudes ne peut dépasser un (01) an.

Article 223 : Si le décret ou l'arrêté déclaratif d'utilité publique ne porte pas désignation des immeubles à exproprier, un arrêté de cessibilité est pris selon le cas par l'autorité compétente, sur la proposition du ministre dont relèvent les travaux à réaliser, qui lui transmet, en même temps, avec toutes indications de détail nécessaire, le dossier de l'affaire complété par le plan définitif d'ensemble des terrains à frapper d'expropriation ou le plan parcellaire s'il en a été établi un préalablement.

Article 224 : Le décret ou l'arrêté de cessibilité, publié au Journal Officiel et dans un journal d'annonces légales ou un journal en tenant lieu, frappe d'expropriation tous les immeubles situés dans le périmètre concerné, et compris dans le plan y annexé, ou les droits réels immobiliers auxquels l'expropriation est applicable, sans qu'il soit besoin d'énumérer individuellement les terrains autres que ceux immatriculés ou cadastrés ou faisant l'objet de titre de concession ou de location domaniale, que l'enquête aurait révélés

Article 225 : L'arrêté de cessibilité doit être pris dans un délai maximum de six (06) mois à compter de la publication de l'acte déclaratif d'utilité publique. A défaut de publication dans le délai ci-dessus, l'administration sera considérée comme y avoir renoncé.

Une ampliation de l'arrêté de cessibilité et du plan y annexé est transmise au préfet et au maire intéressés pour affichage en leurs bureaux.

Article 226 : L'arrêté de cessibilité est notifié sans délai par l'autorité administrative aux propriétaires intéressés, occupants et usagers notoires.

Il appartient aux propriétaires dont les droits ne seraient pas désignés exactement par l'arrêté de cessibilité de se faire connaître à l'autorité compétente ayant initié les opérations en apportant par tout moyen la justification de leurs droits.

Article 227 : L'arrêté de cessibilité ou un autre arrêté ultérieur publié au Journal Officiel peut frapper, en outre, soit en totalité, soit en partie, la portion restante de ces immeubles, ainsi que les immeubles avoisinant, lorsque l'expropriation en est jugée nécessaire dans l'intérêt de l'hygiène ou de l'esthétique ou pour mieux atteindre le but d'utilité publique envisagée.

Il fixe le nouveau délai qui ne peut dépasser un (01) an du jour de son insertion au Journal Officiel à la diligence de l'expropriant et pendant lequel les propriétés

PROJET

désignées restent sous le coup de l'expropriation, et sont assujetties aux servitudes imposées.

Il désigne également les propriétés concernées.

Article 228 : Dès la publication des arrêtés déclaratifs d'utilité publique et de cessibilité, une commission dont la composition et les attributions sont fixées par décret pris en Conseil des ministres, ou par arrêté, sé transporte sur les lieux et procède, après avoir entendu les personnes intéressées dûment convoquées par la voie administrative, à l'évaluation des indemnités d'expropriation et de la valeur des immeubles susceptibles d'être assujetties à la redevance de plus-value.

Article 229 : Les convocations se font par un avis donné au maire lorsqu'il s'agit des travaux communaux d'avoir à informer les habitants par voie d'affiche, par voie de radio locale et par voie de crieur public ou de tout autre moyen de publicité jugé opportun, de la date de passage de la commission prévue à l'article précédent.

Article 230 : La commission peut être saisie directement par les intéressés de toute revendication.

Les réclamations reçues sont transmises pour avis, de même que les précisions sur le plan parcellaire que ce service aurait pu réunir postérieurement à l'arrêté de cessibilité.

Elle doit donner son avis sur le bien-fondé du droit de propriété invoqué et, en tout état de cause, sur la valeur de l'immeuble. Elle évalue de même globalement toutes les propriétés comprises dans les limites du plan annexé à l'arrêté de cessibilité, même si elles ne font l'objet d'aucune revendication.

Les avis au maire, s'il s'agit de travaux communaux, doivent être envoyés au moins quinze (15) jours avant l'arrivée de la commission.

Article 231 : La commission est assistée d'un géomètre expert agréé chargé de délimiter sur le plan d'ensemble, chacune des propriétés ou portions de propriétés privées intéressées par les travaux projetés, y compris celles non immatriculées ni cadastrées qui font l'objet d'une revendication quelconque, sauf si un plan parcellaire a été établi au préalable.

SOUS PARAGRAPHE II

DE LA TENTATIVE DE CESSION AMIABLE ET DE L'INDEMNITE D'EXPROPRIATION

Article 232 : Les indemnités fixées par la commission prévue à l'article 228 sont soumises à l'approbation selon le cas, du conseil communal ou du ministre en charge des finances par les soins du ministre dont relèvent les travaux à réaliser et consignées ensuite au trésor.

La consignation doit comprendre outre le principal, la somme nécessaire pour assurer pendant deux (02) ans, le paiement des intérêts au taux légal.

Article 233 : Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur les immeubles expropriés sont reportés sur les indemnités, en tenant compte du rang de préférence qui leur est reconnu par les textes qui les régissent.

Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu la destination prévue, ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit peuvent en demander la rétrocession dans un délai de dix (10) ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.

Article 234 : Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Elles sont fixées d'après la consistance des biens, en tenant compte de leur valeur et, éventuellement, de la plus-value ou de la moins-value qui résulte, pour la partie de l'immeuble non expropriée, de l'exécution de l'ouvrage projeté.

Article 235 : Nonobstant les dispositions de l'article précédent, les transactions, modifications ou améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces transactions, modifications ou améliorations ont eu lieu, ou de toutes autres circonstances, il apparait qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée.

Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les transactions, modifications ou améliorations postérieures à la déclaration d'utilité publique prévue à l'article 237 du présent code

En cas d'expropriation survenant au cours de l'occupation d'un immeuble réquisitionné, il n'est pas non plus tenu compte des modifications apportées aux biens par l'Etat.

Article 236 : En cas d'expropriation, les agents des impôts sont déliés du secret professionnel à l'égard de l'autorité expropriante pour tous les renseignements sur les déclarations et évaluations fiscales nécessaires à la fixation des indemnités d'expropriation. Il en est de même à l'égard de l'administration qui poursuit la récupération de la plus-value résultant de l'exécution des travaux publics.

Les juridictions d'expropriation peuvent recevoir des administrations financières, communication de tous les renseignements sur les déclarations et évaluations fiscales nécessaires à la fixation des indemnités d'expropriation.

Article 237 : Dès lors que les parties s'entendent sur le montant de l'indemnité à allouer, il est dressé procès-verbal de cet accord signé par toutes les parties.

Le dossier d'expropriation comprenant le procès-verbal est soumis au président du tribunal de la situation des lieux pour la phase judiciaire.

PROJET

En cas de désaccord, il est dressé également procès-verbal et le tribunal est saisi par simple lettre ou par assignation par la partie la plus diligente.

Article 238 : Le magistrat compétent saisi, par procédure sommaire, après avoir vérifié la régularité de la procédure fixe dans un délai de trente (30) jours après le dépôt du dossier, l'indemnité d'expropriation conformément aux dispositions du présent code et ordonne la prise de possession de l'expropriant.

Article 239 : Les moyens tirés des dispositions de l'article 235 doivent être soulevés d'office par le juge dès lors que les faits portés à sa connaissance font apparaître que les conditions requises pour l'application de ces dispositions se trouvent réunies.

Article 240 : L'expertise doit être ordonnée si elle est demandée par l'une des parties.

Elle doit être conduite par trois (03) experts agréés, désignés par le tribunal.

Article 241 : Le propriétaire d'immeuble frappé en partie d'expropriation peut exiger de l'autorité publique, l'acquisition totale par une demande adressée au président du tribunal ayant prononcé l'ordonnance d'expropriation et notifiée à la personne publique concernée. Le cas échéant, le tribunal se prononce dans les trente (30) jours de sa saisine.

Article 242 : L'ordonnance d'expropriation envoie l'expropriant en possession, sous réserve du paiement ou de la consignation de l'indemnité.

Cette décision éteint par elle-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles expropriés à l'exception de ceux contenus dans l'ordonnance d'expropriation.

Il en est de même des cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique et lorsqu'une décision de justice donne acte des cessions amiables antérieures.

Article 243 : L'ordonnance d'expropriation et toute décision rendue en matière d'expropriation sont exécutoires nonobstant toute voie de recours. Elles ne peuvent être attaquées que par voie de cassation.

Le recours en cassation a lieu dans les trente (30) jours à partir de la notification de l'ordonnance y compris le délai de distance, par déclaration au greffe du tribunal qui a statué.

Il est notifié par ce dernier dans ce même délai de trente (30) jours à la partie adverse, soit à domicile réel ou à domicile élu, ou au maire s'il s'agit de travaux communaux.

Les décisions rendues en première instance ne sont pas susceptibles d'opposition. Le recours en cassation n'est pas suspensif.

Dans la quinzaine qui suit la notification du recours, les pièces sont adressées à la cour suprême qui statue dans le délai d'un (01) mois à dater de leur réception.

EXEMPLAIRE

Article 244 : Si la cour Suprême admet le recours, elle annule l'ordonnance, évoque l'affaire et statue sur l'entier litige.

PARAGRAPHE II

DE LA PROCEDURE D'URGENCE EN MATIERE D'EXPROPRIATION

Article 245 : Lorsqu'il est nécessaire de procéder d'urgence à la réalisation d'un projet dûment déclaré d'intérêt général dans tous domaines, notamment en matière militaire, d'assainissement urbain, d'hygiène ou de salubrité publique, l'expropriation s'opère suivant les dispositions exceptionnelles définies ci-après par les présentes dispositions et leurs textes d'application.

Article 246 : L'autorité expropriante procède simultanément à une enquête de commodo et incommodo et à la déclaration d'utilité publique. La durée de l'enquête est limitée à huit (8) jours.

L'acte de déclaration d'utilité publique est pris soit en Conseil des ministres soit par arrêté communal ou municipal.

L'acte déclaratif établit et caractérise l'urgence à peine de cassation.

Article 247 : Dès la prise de l'acte déclaratif d'utilité publique, l'autorité compétente la notifie sans délai aux propriétaires et aux titulaires de droits avec offre d'indemnité.

Les indemnités peuvent être préalablement consignées au trésor public.

Article 248 : En cas d'acceptation par le propriétaire ou le titulaire de droits immobiliers intéressé dans les trois (3) jours, il est immédiatement passé un acte de cession à soumettre au plus tard sous huitaine à l'homologation du président du tribunal compétent. Dès lors, l'autorité expropriante peut prendre possession des lieux.

L'homologation est prononcée dans la quinzaine de la saisine du tribunal. La décision d'homologation est sans recours suspensif.

Article 249 : En cas de non acceptation immédiate, les propriétaires et titulaires de droits à exproprier seront assignés en procédure sommaire devant le tribunal de première instance du lieu de situation des immeubles.

L'assignation énonce les sommes offertes par l'administration. Le tribunal peut statuer en cas de défaut.

Les personnes assignées ne seront recevables qu'en leurs demandes de sommes supérieures à celles offertes par l'administration.

Le tribunal fixe le montant des indemnités à verser par l'autorité expropriante dans les mêmes conditions qu'en procédure ordinaire d'expropriation et ordonne que moyennant consignation de cette somme, il pourra être pris possession immédiatement des lieux.

EXEMPLAIRE

La décision est exécutoire dès son prononcé et n'est querellée que par pourvoi en cassation pour tous chefs de demandes.

Article 250 : Lorsque l'expropriation urgente nécessite le déménagement immédiat des populations, l'autorité expropriante est tenue de leur fournir hébergement et/ou une provision sur l'indemnité d'éviction.

PARAGRAPHE III

DES OCCUPATIONS TEMPORAIRES PAR L'ADMINISTRATION OU LES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 251 : En cas d'occupation temporaire, d'un terrain, soit pour y installer des bornes ou des signaux destinés à marquer les points trigonométriques et tous autres repères nécessaires, soit pour en extraire des terres ou matériaux, soit pour y fouiller ou y faire des dépôts de terre, soit d'une manière générale, pour tout autre objet relatif à l'exécution des travaux publics ou des travaux d'intérêt public, général ou collectif susceptibles ou non de donner lieu à expropriation, cette occupation est autorisée par une décision analogue à celle indiquant les travaux à raison desquels l'occupation est ordonnée, les surfaces sur lesquelles elle doit porter, la nature et la durée probable de l'occupation.

Ne peuvent être occupés temporairement, les cours, vergers et jardins attenant aux habitations et entourés de clôtures qu'avec l'accord des propriétaires. Notification préalable d'une ampliation de ladite décision devant être affichée dans les délais et les lieux prévus à l'article précédent, doit également être faite au propriétaire intéressé par l'autorité administrative de qui elle émane.

Article 252 : Lorsqu'une borne ou un signal est établi à demeure sur une propriété particulière, si la cession ou location amiable du terrain nécessaire à son emplacement ou sa conservation ne peuvent être obtenues, il sera procédé à son expropriation pour cause d'utilité publique.

La destruction, la détérioration ou le déplacement des bornes ou des signaux seront punis conformément aux textes en vigueur.

Article 253 : Sous réserve de l'accomplissement des formalités prescrites à la fin du présent article, les agents de l'administration ou les personnes auxquelles elle délègue ses droits peuvent pénétrer dans les propriétés privées à l'occasion des opérations ci-après :

- étude des projets de travaux publics ou des travaux d'intérêt public, général ou collectif, susceptibles ou non de donner lieu à expropriation, travaux de triangulation, d'arpentage ou de nivellement faits pour le compte de l'Etat ou des collectivités territoriales ;

- étude en vue de l'installation des bornes ou signaux destinés à marquer les points trigonométriques et tous autres repères nécessaires.

LEGIBENIN

Les opérations ci-dessus doivent être ordonnées soit par une décision conjointe du ministre concerné et de celui chargé de l'Intérieur soit par le maire précisant leur nature, la localité où elles doivent être faites ainsi que la date à laquelle elles doivent commencer.

Cette décision doit être affichée au moins dix (10) jours à l'avance à la porte des bureaux administratifs et notifiée ou communiquée aux personnes concernées par tous moyens.

Article 254 : A défaut d'arrangement entre l'administration ou son commis et le propriétaire intéressé, l'administration fait connaître à ce dernier le jour où l'entrepreneur commis compte se rendre sur les lieux ou s'y faire représenter, et l'invite en même temps à désigner un expert pour procéder contradictoirement avec celui qui aura été choisi par l'entrepreneur à la constatation de l'état des lieux.

Article 255 : Au jour fixé, les deux experts dressent un procès-verbal de l'opération qui doit fournir les éléments nécessaires pour évaluer le dommage.

Si le propriétaire ne s'est pas fait représenter, l'expert de l'entrepreneur procède seul à la constatation de l'état des lieux. Dans ce dernier cas, ou si les parties sont d'accord, les travaux peuvent être commencés aussitôt. En cas d'accord sur le montant de l'indemnité, celle-ci est immédiatement versée.

En cas de désaccord sur l'état des lieux et le montant du dommage, la partie la plus diligente saisit le tribunal.

Article 256 : Immédiatement après la fin de l'occupation temporaire des terrains, et à la fin de chaque campagne, si les travaux doivent durer plusieurs années, la partie la plus diligente, à défaut d'accord amiable sur l'indemnité saisit le tribunal statuant en matière sommaire pour le règlement de ladite indemnité.

L'indemnité est déterminée en tenant compte :

- du dommage fait à la surface ;
- de la valeur des matériaux extraits ;
- de la plus-value ou de la moins-value qui résulte, pour les terrains, de l'exécution des travaux ;
- de la durée de la privation.

Les constructions, plantations et améliorations ne donnent lieu à aucune indemnité lorsque, en raison de l'époque où elles ont été faites ou de toute autre circonstance, il est établi qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée.

Article 257 : L'occupation des terrains nécessaires à l'exécution des travaux publics en vertu du présent code ne peut être ordonnée pour un délai supérieur à cinq (05) années sauf accord des propriétaires.

Article 258 : L'action en indemnité des propriétaires ou autre ayant droit pour toute occupation temporaire de terrains autorisée dans les formes prévues par le

FEG BENIN

présent code est prescrite dans un délai de deux (02) ans à compter du moment où cesse l'occupation.

SECTION II

DE LA LIMITATION DU DROIT DE PROPRIETE DANS UN BUT D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME ET DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Article 259 : Les règles relatives aux servitudes d'utilité publique nécessaires à la conservation du patrimoine national, à l'utilisation de certaines ressources et équipements, à la sauvegarde de l'environnement, à la défense nationale, à la salubrité et à la sécurité publique, sont soumises aux dispositions des articles 260 à 264 du présent code.

TITRE V

DU DOMAINE IMMOBILIER DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

SECTION I

DE LA COMPOSITION DU DOMAINE IMMOBILIER DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 260 : Le domaine immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales comprend :

- le domaine public et le domaine privé immobiliers de l'Etat ;
- le domaine public et le domaine privé immobiliers des collectivités territoriales.

SECTION II

DU REGIME JURIDIQUE APPLICABLE AU DOMAINE PUBLIC ET PRIVE IMMOBILIERS DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 261 : Les règles applicables à la consistance, aux modes de constitution et de gestion du domaine immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales ainsi que le tribunal compétent dépendent de la nature juridique des terres et biens immeubles qui les composent.

LEGIBENIN

CHAPITRE II

DU DOMAINE PUBLIC IMMOBILIER DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

SECTION I

DE LA COMPOSITION DU DOMAINE PUBLIC IMMOBILIER DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 262 : Le domaine public immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales est composé de tous les biens fonciers et immobiliers déterminés comme tels par la loi ou ayant fait l'objet d'une procédure spéciale de classement.

SECTION II

DE LA CONSISTANCE DU DOMAINE PUBLIC IMMOBILIER DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 263 : Le domaine public immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales est constitué de l'ensemble des biens fonciers et immobiliers classés ou délimités, affectés ou non à l'usage du public.

Il comprend, le domaine public naturel et le domaine public artificiel.

PARAGRAPHE I

DU DOMAINE PUBLIC NATUREL

Article 264 : Le domaine public naturel comprend les sites naturels déterminés par la loi.

En font partie notamment :

- le rivage de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marrées ainsi qu'une zone de cent (100) mètres mesurés à partir de cette limite ;
- les cours d'eau navigables ou flottables dans la limite déterminée par les eaux coulant à plein bord avant de déborder, ainsi qu'une zone de passage de vingt cinq (25) mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive et sur chacun des bords des îles ;
- les sources et les cours d'eau non navigables, non flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à plein bord avant de déborder ;
- les lacs, étangs et lagunes dans les limites déterminées par le niveau des plus hautes eaux avant débordement, avec une zone de passage de vingt cinq (25) mètres de large à partir de ces limites sur chaque rive extérieure et sur chacun des bords des îles ;
- les nappes souterraines quelles que soient leur provenance, leur nature et leur profondeur ;
- les terres et zones inondables, marécageuses ou mouvantes ;
- l'espace aérien.

EN PRESENTATION

PARAGRAPHE II

DU DOMAINE PUBLIC ARTIFICIEL

Article 265. Le domaine public artificiel comprend les aménagements et ouvrages de toute nature réalisés dans un but d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que les terres qui les supportent. Ils peuvent être déterminés par la loi ou faire l'objet d'une procédure de classement ou d'incorporation.

Font notamment partie du domaine public artificiel :

- les canaux de navigation et leur chemin de halage, les canaux d'irrigation ou de drainage, les aqueducs ainsi que leurs dépendances exécutées dans un but d'utilité publique ;
- les voies ferrées, les routes, les voies de communication de toute nature et leurs dispositifs de protection, les conduites d'eau, les conduites d'égouts, les ports et rades, les digues maritimes et fluviales, les ouvrages d'éclairage et de balisage ainsi que leurs dépendances ;
- les ports maritimes et fluviaux et leurs dépendances ;
- les aménagements aéroportuaires et leurs dépendances ;
- les lignes téléphoniques et télégraphiques, les stations radioélectriques et les autres installations de télécommunication ainsi que leurs dépendances ;
- les ouvrages déclarés d'utilité publique en vue de l'utilisation des forces hydrauliques et du transport de l'énergie électrique, solaire ou éolienne ;
- les ouvrages de fortification des places de guerre ou des postes militaires ainsi qu'une zone de sécurité autour de ses ouvrages ;
- les dépendances des voies publiques ;

De manière générale, tous les biens immobiliers non susceptibles de propriété privée.

PARAGRAPHE III

DES MODES DE CONSTITUTION DU DOMAINE PUBLIC IMMOBILIER DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 266 : Le domaine public naturel est déterminé et délimité par la loi.

Les biens fonciers et immobiliers visés doivent être confirmés au nom de l'Etat ou des collectivités territoriales.

La confirmation de droits fonciers des biens immeubles du domaine public naturel de l'Etat et des collectivités territoriales doit être précédée de la délimitation desdits biens par un décret pris en Conseil des ministres ou par un arrêté du maire.

Ce décret détermine, notamment, la contenance et les limites des immeubles concernés et fixe, le cas échéant, les modalités de leur gestion et conservation.

Article 267 : Les biens immeubles du domaine public artificiel, ouvrages et terrains compris sont déterminés comme tels par la loi ou le décret de classement

FEDERENTEN

pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre chargé des domaines ou encore par l'arrêté d'incorporation pris par le ministre compétent.

La confirmation de droits fonciers des biens immeubles du domaine public artificiel a lieu dans les mêmes conditions et selon la procédure établie par le présent code.

PARAGRAPHE IV

DES SERVITUDES ETABLIES AU PROFIT DU DOMAINE PUBLIC IMMOBILIER DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 268 : Les riverains des cours d'eau non navigables ni flottables sont soumis à une servitude de passage sur une zone large de dix (10) mètres sur chaque rive.

Article 269 : Les terrains et bâtiments des propriétés privées sont soumis à toutes les servitudes de passage, d'implantation, d'appui, de survol et de circulation nécessitées par :

- l'aménagement des conduites et des égouts ;
- les voies de communication et leurs dispositifs de protection ;
- l'établissement, l'entretien, l'exploitation des réseaux de télécommunication y compris leurs supports, ancrages et dépendances classés dans le domaine public ;
- l'implantation des bornes et repères topographiques et géodésiques ;
- l'exploitation des ports maritimes et fluviaux et de leurs dépendances ;
- l'exploitation des aménagements aéroportuaires.

Ces servitudes qui grèvent lesdites propriétés ne doivent faire l'objet d'indemnisation conformément à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 270 : Toutes les propriétés privées urbaines et rurales sont en outre susceptibles d'être assujetties aux servitudes d'hygiène, d'esthétique, d'alignement, de sécurité publique, et aux servitudes qui peuvent être imposées par les schémas et plans d'aménagement et d'extension.

Le Gouvernement statue dans les mêmes formes et sauf recours à la cour suprême sur les contestations relatives à l'étendue des servitudes résultant des plans d'aménagement et d'extension.

Article 271 : Aucune indemnité n'est due aux propriétaires en raison des servitudes établies en vertu des articles ci-dessus.

Article 272 : Le maire accorde, par arrêté pris après délibération du conseil municipal ou en conseil communal, les autorisations d'occuper le domaine public et les dérogations aux servitudes de passage, sous la réserve que ces autorisations et dérogations sont à tous moments révocables sans indemnité, pour un motif d'intérêt public et sous réserve également des règles qui pourraient être posées, à cet effet, par les textes subséquents au présent code.

SECTION II

DE LA GESTION ET DE LA PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC IMMOBILIER DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 273 : Les biens immeubles du domaine public naturel et artificiel de l'Etat sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables.

Article 274 : Les portions du domaine public reconnues sans intérêt pour les services publics ou l'intérêt général peuvent être déclassées par décret pris en Conseil des ministres et incorporées au domaine privé de l'Etat.

Article 275 : La sortie d'un bien immeuble du domaine public de l'Etat et des collectivités territoriales intervient dans les mêmes formes et procédures que leur délimitation ou leur classement.

Article 276 : Le déclassement du domaine public de l'Etat est prononcé après enquête de commodo et incommodo, par arrêté du ministre en charge des domaines sur autorisation du Conseil des ministres.

Le déclassement du domaine public de la collectivité territoriale est prononcé après enquête de commodo et incommodo, par arrêté du maire sur avis favorable du conseil communal ou municipal.

Les portions du domaine public déclassées sont incorporées au domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales et soumises aux conditions ordinaires de gestion.

Article 277 : Tout immeuble ou une portion d'immeuble du domaine public de l'Etat ou des collectivités territoriales déclassé ne peut faire l'objet de concession ou de cession à une personne privée que dans un but d'intérêt général.

Article 278 : La gestion des portions du domaine public immobilier de l'Etat et de leurs dépendances, relève du ministre en charge du foncier, des ministres sectoriels ou des maires.

Le ministre peut également déléguer ses pouvoirs de gestion à un concessionnaire dûment agréé.

Article 279. L'Etat peut transférer par décret pris en Conseil des ministres, la gestion d'une partie de son domaine public immobilier à une collectivité territoriale qui en assure la conservation.

Article 280 : Les personnes physiques et les personnes morales de droit privé peuvent jouir du domaine public suivant les conditions spécifiques à chaque nature de bien, l'usage auquel ils sont destinés et ce, dans les limites déterminées par voie réglementaire.

EXEMPLAIRE

Article 281 : Les ministres et les maires accordent par arrêté, les autorisations d'occuper temporairement le domaine public et les dérogations aux servitudes de passage.

Pour un motif d'utilité publique, ces autorisations et dérogations sont révocables sans indemnité à tout moment.

Les modalités d'occupation du domaine public sont fixées par décret pris en Conseil des ministres.

Article 282 : Les occupations du domaine public peuvent répondre :

- à un besoin individuel tels l'ouverture d'un chemin d'accès aux cours d'eau, l'appontement pour extraction d'agrégats notamment pierres, sable, les petites installations commerciales provisoires comme les échoppes, les kiosques, les abris ;

- à un besoin collectif ou général tels les appontements en vue d'un service public, les entrepôts, les occupations par une collectivité territoriale ou un service public.

Dans le premier cas, le droit d'occupation est strictement limité aux besoins indiqués et essentiellement révocable à première réquisition pour tout motif d'intérêt public.

Aucune condition de durée, en conséquence, ne peut être stipulée.

Dans le deuxième cas, la forme du bail renouvelable peut être adoptée sous réserve d'une résiliation toujours possible de la part de l'administration après un préavis de six (06) mois.

Dans tous les cas, l'administration a la faculté de racheter les installations existantes à prix fixé d'accord partie.

Après révocation de l'autorisation d'occuper, s'il n'est pas fait usage de la faculté de rachat ci-dessus spécifiée, les lieux doivent être remis en état dans les conditions et dans un délai qui sont fixés par la réquisition ou le préavis susvisé.

Article 283 : L'autorisation d'occuper un bien immeuble du domaine public n'est délivrée qu'après une enquête de commodo et incommodo.

L'autorisation d'occuper un bien immeuble peut être soumise au paiement d'une redevance fixée de gré à gré ou par arrêté du ministre en charge des domaines.

FEGTBENIN

CHAPITRE III

DU DOMAINE PRIVE IMMOBILIER DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

SECTION I

DE LA CONSISTANCE ET DES MODES DE CONSTITUTION DU DOMAINE PRIVE IMMOBILIER DE L'ETAT

Article 284 : Le domaine privé immobilier de l'Etat comprend des terres et des biens immeubles situés à l'intérieur des limites du territoire national ainsi qu'à l'étranger. Il est composé :

- des terres et biens immeubles disposant de Certificat de propriété foncière au nom de l'Etat ou d'un titre de propriété ;
- des terres et biens immeubles acquis par l'Etat ou à lui transmis selon les règles de droit commun en vigueur ;
- des terres et biens immeubles acquis par l'Etat selon la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ou par l'exercice du droit de préemption ;
- du domaine forestier de l'Etat ;
- des dépendances du domaine pastoral ou minier ayant fait l'objet d'un déclassement ;
- des terres et biens immeubles confisqués ;
- des terres et biens immeubles acquis par l'Etat à l'étranger.

Article 285 : Sauf dispositions contractuelles contraires, les terrains domaniaux appropriés qui supportent des édifices, ouvrages ou aménagements entretenus aux frais du budget d'une collectivité publique, ainsi qu'éventuellement les immeubles bâtis que ces terrains supportent, sont attribués au domaine privé de cette collectivité, même s'il s'agit de Certificats de propriété foncière établis ou transférés au nom d'une collectivité territoriale autre que celle qui pourvoit à leur entretien.

Sous la même réserve, les biens immobiliers domaniaux entretenus aux frais du budget de l'Etat, sont attribués au domaine privé de l'Etat, même s'il s'agit de titres fonciers au nom d'une autre collectivité territoriale.

SECTION II

DE LA CONSISTANCE ET DES MODES DE CONSTITUTION DU DOMAINE PRIVE IMMOBILIER DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 286 : Le domaine privé immobilier des collectivités territoriales est constitué :

- des terres et biens immeubles dotés de Certificat de propriété foncière au nom de la collectivité territoriale ;

EXEMPLAIRE

- des terres et biens immeubles acquis par la collectivité territoriale selon les règles de droit commun en vigueur ;

- des terres et biens immeubles acquis à titre de propriété par la collectivité territoriale hors de ses limites territoriales ;

- des terres en déshérence ;

- des terres et biens immeubles acquis selon la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ou par l'exercice du droit de préemption ;

- du domaine forestier des collectivités territoriales ;

- des terres qui n'ont jamais fait l'objet d'une appropriation première.

Article 287 : Le domaine privé immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales se divise en domaine affecté et domaine non affecté.

Article 288 : Le domaine affecté comprend les immeubles mis gratuitement à la disposition des services de l'Etat ou des collectivités territoriales pour leur permettre d'assurer leur fonctionnement.

Peuvent aussi bénéficier d'une affectation, les établissements publics à caractère administratif de l'Etat ou des collectivités territoriales.

Article 289 : L'immeuble devenu inutile au service ou à l'établissement public qui le détient, est affecté à un autre service ou établissement public ou désaffecté.

Article 290 : L'affectation, le changement d'affectation et la désaffectation sont prononcés par décret pris sur proposition du ministre chargé du foncier et des domaines.

L'acte d'affectation ou de changement d'affectation précise le service ou l'établissement public à l'usage duquel l'immeuble est destiné à l'utilisation qui sera faite de cet immeuble. L'immeuble désaffecté est remis à l'Agence en charge du domaine et du foncier.

SECTION III

DE LA GESTION ET DE L'ALIENATION DU DOMAINE COMMUNAL

Article 291 : Le conseil communal délibère sur la gestion des biens et opérations immobilières à effectuer par la commune.

Article 292 : Les baux, les accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location ainsi que les acquisitions d'immeubles ou de droits immobiliers conclus par la commune le sont dans les formes prescrites par les lois et règlements.

Article 293 : Les acquisitions immobilières et l'aliénation des biens par la commune sont soumises aux conditions prévues par la réglementation applicable aux opérations analogues effectuées par l'Etat.

ELICIT BENIN

Article 294 : La commune est tenue de réserver, d'acquérir et d'entretenir les terrains consacrés aux inhumations. Les modalités de leur établissement, de leur translation et de leur changement d'affectation sont fixées par les lois et règlements en vigueur.

SECTION IV

DE LA GESTION DU DOMAINE PRIVE IMMOBILIER DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

PARAGRAPHE I

DES PRINCIPES ET STRUCTURES DE GESTION DU DOMAINE PRIVE IMMOBILIER DE L'ETAT

Article 295 : Les terres et biens immeubles du domaine privé de l'Etat sont gérés avec la distinction entre domaine privé affecté et domaine privé non affecté.

Article 296 : Le domaine privé immobilier de l'Etat est géré par l'organe en charge de la confirmation de droits fonciers.

Article 297 : L'Agence nationale du domaine et du foncier assure le recensement et le suivi des propriétés bâties et non bâties de l'Etat et tient le sommier des biens immeubles de l'Etat situés à l'étranger.

Article 298 : L'Agence nationale du domaine et du foncier tient, par département, le tableau général des propriétés immobilières de l'Etat qui fait ressortir chaque année :

- les terres et biens immeubles du domaine privé affectés aux services publics ;
- les terres et biens immeubles du domaine privé non affectés et destinés en principe, à être donnés en concession, cédés ou loués à des personnes physiques et morales de droit privé ou mis en réserve pour les besoins éventuels des services publics ;
- les terres immatriculées ou non faisant partie du domaine forestier classé ;
- les constructions et éventuellement les terres immatriculées faisant partie du domaine privé de l'Etat.

Article 299 : Les terres et biens immeubles du domaine privé de l'Etat peuvent être :

- cédés à titre onéreux ou gratuit ou loués selon les règles de droit commun ;
- affectés à une personne morale de droit public ;
- attribués en concession à des personnes physiques ou morales de droit privé.

Les formes et les conditions de cession, de location, d'affectation ou de concession sont déterminées par décret pris en Conseil des ministres.

EXEMPLAIRE

PARAGRAPHE II

DE LA GESTION DU DOMAINE PRIVE IMMOBILIER DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 300 : La gestion des terres et biens immeubles de la commune relève de la compétence du maire.

Article 301 : Les terres et biens immeubles du domaine privé immobilier des collectivités territoriales peuvent être :

- cédés à titre onéreux ou gratuit ou loués selon les règles du droit commun ;
- affectés à une personne morale de droit public.

Toutefois, la cession ou la location d'une terre ou d'un bien immeuble d'une commune doit être autorisée par délibération du conseil communal ou municipal. Il en est de même pour l'acceptation d'un don ou d'un legs.

Article 302 : Le Bureau local du domaine et du foncier assiste le maire dans la gestion des terres et biens immeubles de la commune.

Article 303 : La gestion du domaine privé rural de la commune relève de la compétence du maire qui prend l'avis de la commission de gestion foncière territorialement compétente.

Article 304 : Il est créé dans chaque commune, une commission de gestion foncière. Elle a un rôle consultatif et assiste le maire dans la gestion des questions foncières.

La commission de gestion foncière comporte des sous-commissions d'arrondissement et des sections villageoises.

Article 305 : La composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement de la commission de gestion foncière de la commune, des sous-commissions d'arrondissement et des sections villageoises de gestion foncière sont fixés par décret pris en Conseil des ministres.

Article 306 : Les terres et biens immeubles visés à l'article 279 ci-dessus ne peuvent être cédés ou loués que sur délibération du conseil communal ou municipal en application de la loi portant organisation des communes en République du Bénin.

CHAPITRE IV

DU REGIME DES CONCESSIONS

Article 307 : Toute portion du domaine privé immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales devant faire l'objet d'une concession doit préalablement disposer de Certificat de propriété foncière conformément à la procédure prévue par le présent code et ses textes d'application.

PROJET

Article 308 : Les concessions ne sont accordées qu'aux personnes physiques et morales justifiant de ressources financières suffisantes pour garantir leur mise en valeur.

Les modalités et conditions d'attribution et de mise en valeur des concessions sont fixées par décret pris en Conseil des ministres.

Article 309 : La concession est accordée à titre provisoire. Elle ne peut devenir définitive qu'après le constat de la mise en valeur par une commission ad hoc, selon des modalités fixées par décret pris en Conseil des ministres.

Article 310 : l'administration se réserve le droit de reprendre les terrains concédés à titre provisoire qui seraient nécessaires aux services publics de l'Etat et à l'exécution des travaux d'intérêt public.

Les modalités et les conditions de cette reprise sont fixées par décret pris en Conseil des ministres.

CHAPITRE V

DE L'ALIENATION DES BIENS IMMOBILIERS DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article 311 : Les biens immeubles privés de l'Etat peuvent être cédés en pleine propriété aux personnes physiques et morales de droit privé qui remplissent les conditions fixées par les textes en vigueur.

Les terres cédées doivent faire l'objet d'une individualisation matérielle et juridique et doivent être soumises à la procédure de confirmation de droits fonciers.

Article 312 : La cession des biens immeubles privés des collectivités territoriales est constatée par arrêté du maire délivré au bénéficiaire sur délibération du conseil municipal ou communal.

La composition du dossier de demande de cession est précisée par décret pris en Conseil des ministres.

L'arrêté de cession est obligatoirement publié au niveau du Bureau communal du domaine et du foncier après établissement d'un titre de propriété ou Certificat de propriété foncière dont la copie est délivrée au cessionnaire.

Article 313 : Hormis les conditions particulières auxquelles elle peut être soumise, l'aliénation des biens immeubles de l'Etat et des collectivités territoriales donne lieu au paiement de droits et taxes prévus par les textes en vigueur et conformément au référentiel des prix.

Un référentiel des prix de cession des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales est établi par les ministres en charge du foncier et des finances et adopté par la loi de finances.

LEGIBENIN

Le référentiel des prix visé à l'alinéa précédent se fait suivant le zonage de chaque commune établi par l'Agence nationale du domaine et du foncier et est actualisé tous les trois (03) ans.

En tout état de cause, toute aliénation des biens immeubles de l'Etat et des collectivités territoriales sur la base d'un référentiel de prix datant de plus de trois (03) ans est nulle et de nul effet.

Article 314 : Nonobstant les dispositions de l'article 306 ci-dessus, l'Etat ou la collectivité territoriale peut aliéner des terres et biens immeubles au profit des personnes physiques et personnes morales de droit public ou privé à titre gratuit en vue de la réalisation d'ouvrages reconnus d'intérêt public.

Les modalités d'aliénation des biens immeubles à titre gratuit sont précisées par décret pris en Conseil des ministres.

CHAPITRE VI

DE LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

SECTION I

DES PRINCIPES DE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

Article 315 : Le sol, le sous-sol et les richesses qui y sont contenues relèvent, en tant que ressources non renouvelables et/ou limitées, du domaine protégé de l'Etat. Ils sont gérés de manière rationnelle et durable conformément aux dispositions du présent code et des textes spécifiques en vigueur.

Article 316 : Tous les Béninois ont une égale vocation à accéder aux ressources naturelles en général et aux terres agricoles en particulier, sans discrimination de sexe ou d'origine sociale dans les conditions prévues par la Constitution, les lois et les règlements.

Article 317 : Les activités économiques, les projets de développement liés aux ressources naturelles doivent être conçus et exécutés de façon à garantir l'équilibre entre ces activités et lesdites ressources, et un partage équitable des bénéfices.

Article 318 : Les autorités des collectivités territoriales prennent par arrêté les dispositions réglementaires nécessaires à l'exploitation et à la gestion des ressources naturelles de leur ressort territorial, conformément à la Constitution, aux lois et règlements en vigueur.

Article 319 : Relèvent du domaine forestier de l'Etat :

- les forêts classées ;
- les forêts protégées constituées par les autres forêts du domaine de l'Etat n'ayant pas fait l'objet d'un acte de classement ;
- les parcs nationaux et autres aires de protection ;

- les périmètres de reboisement ;
- les reboisements effectués par l'Etat en vue de la protection de l'environnement.

Article 320 : Les terrains reboisés ou portant des boisements naturels, reconnus propriétés des personnes physiques, des organisations communautaires ou des coopératives, relèvent du domaine forestier privé de ces personnes physiques, organisations communautaires et coopératives.

Article 321 : Les forêts non appropriées, non détenues en vertu de droits établis ou acquis selon la coutume, appartiennent à l'Etat ou aux collectivités territoriales.

Les droits devant s'y exercer sont confirmés au nom de l'Etat ou de la collectivité territoriale concernée selon les procédures légales en vigueur.

Les forêts domaniales sont celles du domaine public et du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales.

Article 322 : Les forêts domaniales sont classées conformément au code forestier. L'acte de classement indique le régime juridique de leur exploitation et l'étendue des droits d'usage des riverains.

Article 323 : Les limites des forêts domaniales sont fixées par arrêté du ministre en charge du domaine après avis technique du ministre en charge des forêts et/ou des ressources naturelles.

Les possibilités de la gestion participative de la forêt par les riverains sont subordonnées à l'existence d'un plan d'aménagement.

Article 324 : Les propriétaires de forêts privées ou de terrains portant des boisements naturels ou des reboisements autres que ceux de l'Etat et des collectivités territoriales y exercent tous les droits résultant de leur qualité de propriétaire, dans le strict respect des normes de sécurité techniques et écologiques fixées par les textes en vigueur.

Le cas échéant, les administrations compétentes prennent des mesures appropriées conformément aux textes en vigueur pour supprimer ou atténuer les risques.

Article 325 : Sous peine de sanctions prévues par les textes en vigueur, le parcours d'animaux domestiques est interdit :

- dans les forêts classées ;
- dans les forêts protégées, lorsque le parcours présente un danger pour les espèces botaniques ou pour la préservation de la forêt ;
- dans les périmètres de restauration ;
- sur les terrains repeuplés artificiellement ou reboisés ou portant des boisements de moins de cinq (05) ans.

EXEMPLAIRE

Article 326 : Le parcours et le pacage du bétail doivent s'effectuer de manière à respecter les ressources végétales et à éviter les empiétements agricoles.

Les agriculteurs sont tenus de respecter les itinéraires de parcours et les aires de pacage établis.

SECTION II

DE LA GESTION DES RESSOURCES EN EAU ET DES ACTIVITES DE PECHE

Article 327 : Les limites des cours d'eau qui sont des dépendances du domaine public sont matérialisées, en cas de besoin, soit par des balises, soit par les arbres, ou par tout autre moyen approprié. Elles sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés des domaines, de l'eau, des forêts et de la pêche.

Article 328 : Les fonds de terres riverains des cours et étendues d'eau sont grevés d'une servitude de passage.

Article 329 : Toute exploitation ou installation relative à l'utilisation des ressources en eau dans un but d'intérêt général grève les fonds de terre intermédiaires d'une servitude de passage, notamment pour les lignes électriques, les chemins de fers, les chemins d'accès, les conduites souterraines, les canaux d'amenée d'eau aux usines, les canaux d'irrigation et de drainage.

Article 330 : L'utilisation des eaux domaniales telle que définie dans le présent code ainsi que l'accès à celles-ci sont soumis au régime de la domanialité publique.

En vertu de ce régime et sous peine des sanctions prévues par les dispositions du présent code et des textes en vigueur, il est notamment interdit :

- de prélever des eaux domaniales à des fins non domestiques sauf déclaration ou autorisation ;
- de dégrader les ouvrages publics ou privés destinés à recevoir ou à conduire des eaux potables ;
- d'introduire ou de laisser introduire des excréments ou tout autre matière susceptible de nuire à la salubrité de l'eau des sources, fontaines, puits, citernes, conduites ou réservoirs servant à l'alimentation humaine ou animale ;
- de déverser ou de rejeter des déchets dans les nappes phréatiques ou dans les cours d'eau, lacs, sans autorisation et sans respect des normes techniques en vigueur ;
- de construire des fosses septiques, latrines, dépôts d'ordures, zones d'enfouissement sanitaire, lavoirs publics et abreuvoirs pour animaux sans autorisation et sans respect des normes techniques en vigueur.

Article 331 : Le droit de pêche dans les eaux du domaine public est soumis aux dispositions des textes en vigueur notamment celles du présent code.

En vertu de ces dispositions, le droit de pêche dans les eaux du domaine public appartient à l'Etat.

EPREUVE

Toutefois, l'Etat peut accorder à titre gratuit ou onéreux ce droit aux citoyens.

Le droit de pêche accordé aux non nationaux n'est pas gratuit.

Article 332 : L'Etat reconnaît aux populations riveraines des plans et des cours d'eau, les droits d'usage établis ou acquis selon la coutume. Ces droits sont exclusivement transmissibles par succession et ne sont susceptibles d'aucune transaction.

L'exercice de droit de pêche traditionnelle se fait dans le strict respect des dispositions des textes en vigueur, notamment celles de la législation sur la pêche ainsi que celles du présent code et dans le cadre des normes techniques établies par le ministère compétent en matière de pêche.

SECTION III

DE LA GESTION DE LA FAUNE SAUVAGE

Article 333 : La faune sauvage est constituée de tous les animaux en liberté absolue vivant sur les terres domaniales de l'Etat et des collectivités territoriales et les terres des personnes physiques ou morales ou des collectivités familiales.

Article 334 : La faune sauvage vivant sur les terres privées ainsi que celle vivant sur les terres domaniales bénéficient de la même protection prévue par la législation en vigueur, notamment celle relative à la chasse et la conservation de la faune.

Article 335 : La protection et la conservation de la faune sauvage, particulièrement les espèces menacées ou en voie de disparition, constituent un devoir national. Elles sont soumises aux dispositions des textes spécifiques en vigueur.

Tout citoyen et toute personne étrangère ont le devoir d'œuvrer à la préservation de la faune sauvage.

Article 336 : Toute personne physique qui entreprend d'élever des animaux sauvages dans un parc privé acquiert la propriété exclusive de cette faune.

Toutefois, le propriétaire est astreint au respect des règles de protection nationales et internationales en vigueur.

Article 337 : L'exploitation de la faune sauvage vivant dans les réserves naturelles intégrales telles que définies par la législation en vigueur est interdite.

LEGISBENIN

SECTION IV

DE LA GESTION DES SUBSTANCES DE CARRIERE ET DE MINE

PARAGRAPHE I

DES PRINCIPES GENERAUX

Article 338 : Toute prospection, recherche, exploitation, traitement, transformation et commerce des substances minérales ou fossiles, toute prospection, exploitation des eaux minérales et des gîtes géothermiques, à l'exception des hydrocarbures liquides ou gazeux, dans le but d'en extraire des substances minérales ainsi que le régime fiscal applicable à ces activités sur le territoire de la République du Bénin, dans les eaux territoriales, la zone économique exclusive et sur le plateau continental sont régis par le présent code et les textes spécifiques en vigueur.

Article 339 : L'Etat peut accorder sur le territoire de la République du Bénin à une ou plusieurs personnes physiques ou à une ou plusieurs personnes morales sans distinction de nationalité, le droit de se livrer à l'une ou plusieurs des activités visées à l'article ci-dessus, si elles sont titulaires de l'un des titres miniers prévus aux articles 340 et suivants.

PARAGRAPHE I

DE LA DISTINCTION ENTRE SUBSTANCES MINIERES ET SUBSTANCES DE CARRIERE

Article 340 : Les gîtes naturels de substances minérales ou fossiles autres que les hydrocarbures liquides ou gazeux sont classés en carrières et en mines.

Article 341 : Sont considérés comme carrières, les gîtes naturels de matériaux de construction, d'empierrement et de viabilité, de matériaux pour l'industrie céramique, de matériaux d'amendement des sols et autres substances analogues, à l'exception des phosphates, nitrates, sels alcalins et autres sels associés dans les mêmes gisements.

Les tourbières et sablières sont également classées parmi les carrières.

Toutes ces substances sont dites substances de carrière.

Article 342 : Les carrières sont classées en deux catégories :

- les carrières permanentes ouvertes, soit sur le domaine de l'Etat, soit sur un terrain de propriété privée bénéficiant d'une autorisation réglementaire d'ouverture et d'exploitation ;
- les carrières temporaires ouvertes, soit sur le domaine de l'Etat, soit sur un terrain de propriété privée dont l'exploitation est soumise aux mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent.

TEGBEMEN

Article 343 : Sont considérés comme mines, les gîtes de toutes substances minérales ou fossiles qui ne sont pas classés dans les carrières et qui ne sont pas des hydrocarbures liquides ou gazeux.

Ces substances sont dites substances de mine.

Article 344 : Un décret pris en Conseil des ministres peut décider du classement dans le régime des mines dé substances antérieurement classées dans le régime des carrières ou autoriser l'exploitation comme carrières de certaines substances minières.

PARAGRAPHE II

DE LA DISTINCTION ENTRE LA PROPRIETE DES SUBSTANCES MINIERES ET DE CARRIERE ET CELLE DU FONDS DE TERRE

Article 345 : Les substances minières et de carrières appartiennent à l'Etat et font partie du domaine public dont la gestion est soumise au présent code et aux textes spécifiques en vigueur.

Article 346 : Les gîtes naturels de substances minières et de carrière contenues dans le sous-sol ou existant en surface sont, sur le territoire de la République du Bénin, la propriété de l'Etat et ne peuvent être, sous réserve du présent code et des textes spécifiques en vigueur, susceptibles d'aucune forme d'appropriation privée.

Toutefois, le titulaire de titre minier d'exploitation acquiert la propriété des substances minérales qu'il extrait.

TITRE VI

DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRES RURALES ET COUTUMIERES

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 347 : Les dispositions du présent titre s'appliquent au domaine privé rural de l'Etat et des collectivités territoriales ainsi qu'aux terres rurales appartenant aux personnes physiques ou personnes morales de droit privé.

Les dispositions des articles 351 à 353 du présent code s'appliquent à toutes les terres de tenure coutumière.

Toutefois; les forêts protégées et classées, les aires fauniques, les espaces pastoraux, les ressources minières et en eaux demeurent soumis aux dispositions législatives spéciales y relatives, notamment le code de l'urbanisme en ce qui concerne les zones sensibles à protéger et autres textes spécifiques les régissant.

LEGIBENIN

Article 348 : Les terres rurales s'entendent comme celles définies à l'article 7 du présent code.

Les terres rurales comprennent :

- le domaine privé rural de l'Etat et des collectivités territoriales ;
- les terres rurales appartenant aux personnes physiques, aux collectivités familiales et aux personnes morales de droit privé.

Article 349 : Il est reconnu aux personnes physiques, aux collectivités familiales et aux personnes morales de droit privé, le droit de participer à la définition des règles spécifiques de gestion des terres rurales édictées par le présent code conformément à l'intérêt général, aux lois et règlements de la République et aux arrêtés communaux en vigueur. Ces règles doivent faire l'objet d'un arrêté communal à l'issue de consultations organisées avec les populations.

Article 350 : Les droits fonciers issus de la coutume et des pratiques et normes locales, reconnus, constatés et enregistrés selon la réglementation en vigueur ou les dispositions du présent code, peuvent servir de garantie à l'octroi de crédits fonciers.

CHAPITRE I

DES DROITS FONCIERS COUTUMIERS ET DU FONCIER RURAL DES PERSONNES PRIVEES

SECTION I

DES DROITS FONCIERS COUTUMIERS

PARAGRAPHE I

DE LA CONFIRMATION ET DE LA CONSTATATION DES DROITS FONCIERS COUTUMIERS

Article 351 : Les droits coutumiers présumés exercés collectivement ou individuellement sur les terres non couvertes par le plan foncier rural et celles non immatriculées sont confirmés.

Nul individu, nulle collectivité, ne peut être contraint de céder ses droits si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant un juste et préalable dédommagement.

Nul ne peut en faire un usage prohibé par les lois ou par les règlements en vigueur.

Article 352 : Toute personne titulaire de l'un quelconque au moins des droits coutumiers susvisés et désireux de se faire délivrer un titre opposable qui constate l'existence et l'étendue de ses droits adresse une demande au Bureau communal de l'organe en charge de la confirmation de droits fonciers aux fins de la reconnaissance formelle et écrite de ses droits.

FEGIBENIN

Le Bureau communal de confirmation de droits fonciers avec l'appui des structures communales et villageoises de gestion foncière, procède à une enquête publique et contradictoire sanctionnée par un procès-verbal à la suite duquel est délivrée une attestation de détention coutumière.

Cette procédure se déroule devant la section villageoise de gestion foncière dont dépend l'immeuble grevé desdits droits. Il peut être formé recours contre la décision de la section villageoise de gestion foncière devant le tribunal civil compétent après une tentative de conciliation à l'amiable.

Les chefs coutumiers qui règlent, selon la coutume, l'utilisation des terres par les familles ou les individus ne peuvent en aucun cas se prévaloir de leurs fonctions pour revendiquer d'autres droits sur le sol que ceux résultant de leur exploitation personnelle en conformité avec la coutume.

Article 353 : Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un des droits ainsi constatés, de constituer de nouveaux droits, de changer la structure de la collectivité, la personne de son représentant qualifié ou les conditions d'exercice des droits collectifs doivent être constatés par les bureaux locaux de l'organe en charge de la confirmation de droits fonciers.

Article 354 : Il peut être concédé des droits d'usage à des fins d'exploitation en faire-valoir indirect, par des détenteurs de droits coutumiers au profit de personnes qui en font la demande.

Ces droits, constatés ou formalisés par écrit, sont enregistrés auprès de la section villageoise de gestion foncière.

Copie des actes de formalisation est adressée à la commission de gestion foncière de la commune et au Bureau local de l'organe en charge de la confirmation des droits fonciers.

Tout locataire d'un fonds de terre de manière continue et paisible pendant au moins dix (10) ans ne peut se voir retirer la terre qu'il exploite, sans motif valable.

Le motif valable s'entend :

- du non respect des clauses contractuelles par le locataire ;
- la reprise du fonds de terre en vue de l'exploitation par le propriétaire ou un de ses ayants-droit.

Tout bénéficiaire d'un contrat de location ou d'un bail sur un fonds de terre ne peut se voir retirer sans motif valable, la terre qu'il exploite avant échéance.

En cas d'éviction non fondée, l'utilisateur recevra une indemnité d'éviction fixée par le juge compétent.

ASSEMBLEE NATIONALE

SECTION II

DE L'APPROPRIATION ET DU TRANSFERT DES TERRES RURALES

PARAGRAPHE I

DE L'APPROPRIATION DES TERRES RURALES

Article 355 : La propriété d'une terre rurale non couverte par le plan foncier rural est établie par son inscription au registre foncier.

L'inscription au registre foncier est obtenue par application des dispositions du présent code.

Elle est subordonnée à une requête adressée au Bureau communal de confirmation des droits fonciers par le titulaire de droits présumés. Cette demande doit faire l'objet de publication dans les conditions de forme et de délai prévues par les textes en vigueur, ainsi que par les moyens de communication appropriés en milieu rural.

Cette publication doit être constatée par procès-verbal du maire comme représentant de l'Etat dans la commune du lieu de situation de l'immeuble.

Article 356 : Les terres rurales qui n'ont jamais fait l'objet d'une première appropriation appartiennent à l'Etat, lequel doit les faire confirmer en son nom.

L'Etat peut les attribuer aux collectivités territoriales, directement ou sur la demande de celles-ci dans la mesure où elles sont situées sur leur territoire administratif.

Article 357 : La non appropriation première énoncée à l'article 385 est constatée par arrêté du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble.

La procédure de cette constatation est définie par le décret d'application du présent code.

Pour établir de manière certaine la non appropriation première, cette procédure doit respecter les conditions de publicité et de délai semblables à celles prévues par les dispositions du Titre III du présent code en ce qui concerne la procédure de confirmation de droits fonciers de terrain.

Le régisseur de la propriété foncière ne peut ouvrir une procédure de confirmation de droits fonciers au nom de l'Etat qu'à la réception de l'arrêté du maire établissant la non appropriation première.

Article 358 : Les propriétaires de terres rurales exercent sur leurs terres toutes les prérogatives attachées à leurs droits de propriété et ce, conformément aux dispositions légales en vigueur, ainsi qu'à l'ordre public.

Article 359 : Les personnes jouissant d'un droit d'usage sur des terres rurales acquises selon les coutumes qui n'ont pas fait l'objet de la pleine propriété au sens du régime de la propriété foncière en vigueur exercent sur leurs terres toutes les

prérogatives attachées à leur droit conformément aux règles et pratiques de la localité.

Elles y exercent toutes les prérogatives tant que leur droit n'est pas contesté et dans le strict respect des droits des tiers.

PARAGRAPHE II

DU TRANSFERT ET DE LA CONSTITUTION DE DROITS SUR LES TERRES RURALES

Article 360 : Le transfert à titre définitif d'une terre rurale régie par les coutumes peut s'opérer par achat, succession ab intestat ou testamentaire, donation entre vifs ou par tout autre effet de l'obligation.

L'acte de transfert doit être enregistré au Bureau local de l'organe en charge de la confirmation de droits fonciers conformément au Titre III du présent code et s'il y a lieu, faire l'objet de morcellement du Certificat de propriété foncière à peine de nullité.

Le transfert doit faire l'objet d'un contrat écrit conclu devant la section villageoise de gestion foncière prévue à l'article 305 du présent code. Ce contrat doit s'appuyer sur le Certificat foncier rural correspondant à la parcelle concernée dès lors que le village où celle-ci est située et a fait l'objet de l'établissement d'un plan foncier rural tel que prévu par le présent code.

Article 361 : L'acquisition d'une terre rurale dont la superficie est comprise entre deux (02) et vingt (20) hectares est conditionnée par l'approbation préalable du conseil communal ou municipal, d'un projet de mise en valeur à des fins agricoles, halieutiques, pastorales, forestières, sociales, industrielles, artisanales ou de préservation de l'environnement conformément aux dispositions des articles 368 et suivants du présent code ou d'une manière générale liée à un projet d'intérêt général.

Au-delà de vingt (20) et jusqu'à cent (100) hectares, le projet de mise en valeur défini à l'alinéa précédent est approuvé par l'Agence nationale du domaine et du foncier après avis du conseil communal ou municipal.

Pour une superficie supérieure à cent (100) et inférieure ou égale à cinq cents (500) hectares, la demande d'acquisition de terre n'est recevable que dans les conditions suivantes :

- le projet est approuvé par le conseil communal ou municipal ;
- le projet a reçu l'avis favorable de l'Agence nationale du domaine et du foncier ;
- le projet a reçu l'approbation du ministre en charge du foncier.

Au-delà de cinq cents (500) hectares, le projet de mise en valeur est approuvé par décret pris en Conseil des ministres.

Dans tous les cas, selon le type, la nature et l'importance du projet, l'avis des ministres concernés est requis sans préjudice de l'étude d'impact environnemental.

LEGIFRANCE

Toute acquisition de terre devra faire l'objet d'une approbation préalable du conseil communal ou municipal du lieu de situation de l'immeuble après avis motivé de la Commission de Gestion Foncière.

En tout état de cause, aucune acquisition de terre ne peut excéder une superficie de mille (1 000) hectares.

Tout projet de mise en valeur doit assurer une agriculture durable, respecter l'équilibre écologique, la préservation de l'environnement et contribuer à garantir la sécurité alimentaire dans l'intérêt des générations présentes et futures.

Article 362 : L'Agence nationale du domaine et du foncier exerce un droit de préemption sur toutes les transactions opérées sur les terres rurales.

Toute vente effectuée sur une terre rurale qui n'aurait obtenu le visa de l'Agence ou l'avis de préemption est nulle et de nul effet.

Un décret pris en Conseil des ministres précisera les modalités d'exercice du droit de préemption.

Article 363 : Les terres rurales encore sous l'emprise de la coutume peuvent faire l'objet de droits d'usage délégués couramment admis par la coutume et les usages.

Toutefois, la délégation doit être constatée par un écrit rédigé devant témoins. Cet écrit précise l'accord des parties sur les conditions d'octroi et de jouissance des droits d'usage délégués tels que définis à l'article 4 du présent code.

Dans tous les cas, la consultation de la section villageoise de gestion foncière est requise dans les localités où il en existe déjà, à peine de nullité de l'acte de transfert de droit d'usage

Article 364 : La cession directe du contrat de location par le locataire et la sous-location sont interdites, sauf accord préalable écrit du propriétaire ou du détenteur du terrain.

SECTION III

DE LA MISE EN VALEUR ET DE LA GESTION DES TERRES RURALES

Article 365 : La mise en valeur d'une terre rurale résulte, soit d'une opération de développement rural, soit de toute autre opération réalisée pour préserver l'environnement conformément aux lois et règlements en vigueur, dans le but de satisfaire les besoins individuels ou collectifs, publics ou privés.

Les actions de développement rural concernent notamment et sans que cette liste soit limitative :

- la mise en place et l'exploitation des cultures pérennes, annuelles ou saisonnières ;
- l'élevage des animaux domestiques ou sauvages ;

- le maintien, l'enrichissement ou la constitution de forêts ;
- la pêche ;
- l'aquaculture ;
- les infrastructures et les aménagements de cultures irriguées ;
- la création de jardins botaniques et de parcs zoologiques ;
- la construction et l'exploitation des établissements de stockage, de transformation et de commercialisation des produits agricoles, de l'élevage, de la foresterie, de la pêche et de toute autre activité à caractère rural.

Article 366 : L'autorité administrative, pour faciliter la réalisation des programmes de développement ou d'intérêt général, peut nonobstant le droit de propriété des collectivités familiales et des personnes physiques ou morales de droit privé, interdire certaines activités constituant des nuisances auxdits programmes ou à l'environnement, conformément à la législation en vigueur.

Toutefois, l'autorité administrative doit au préalable envisager la mise en œuvre des mesures susceptibles d'enrayer ou de limiter les risques de nuisances ou de dommages à l'environnement.

Article 367 : Les propriétaires de terres rurales autres que l'Etat et les collectivités territoriales ont l'obligation de les mettre en valeur, sauf le cas où la qualité du sol nécessite un repos momentané dont la durée ne peut être supérieure à cinq (05) ans.

En tout état de cause, les terres rurales acquises en pleine propriété ou détenues dans les formes admises par la coutume dont la mise en repos momentané dépasse deux (02) ans, doivent, à partir de la cinquième année de la mise en repos momentané, faire l'objet par le propriétaire ou l'usager, d'une introduction de plantes fertilisantes ou de tout autre moyen de fertilisation afin de régénérer la qualité desdites terres sous peine d'amende dont le montant est fixé par le conseil communal ou municipal concerné.

Article 368 : Les terres rurales acquises en pleine propriété ou détenues dans les formes admises par la coutume dont la mise en valeur n'a pas été assurée dans les conditions fixées aux articles suivants peuvent faire l'objet d'une mise en valeur agricole ou pastorale par toute personne physique ou morale qui en fait la demande, comme il est prescrit à l'article 372 du présent code.

Article 369 : Constitue un défaut de mise en valeur, l'absence de tout entretien ou de toute production d'une terre rurale durant une période continue de cinq (05) ans décomptés à partir de la date du constat de l'absence d'entretien ou de production.

L'insuffisance de mise en valeur résulte d'un mauvais état d'entretien ou d'abandon d'une installation industrielle sur les terres concernées pendant le même délai fixé à l'alinéa précédent.

L'insuffisance de mise en valeur est assimilable au défaut de mise en valeur ou de mise en culture.

EXEMPLAIRE

Sont réputées non mises en valeur :

- les concessions devenues définitives, lorsque les conditions imposées par le cahier des charges annexé à l'arrêté d'octroi ne sont pas remplies ;
- les parcelles isolées demeurées en friches pendant cinq (05) années consécutives sans introduction de plantes fertilisantes ou de tout autre moyen de fertilisation ;
- les parcelles mises en jachère pendant plus de cinq (05) ans.

Sont réputées en mauvais état de production, les entreprises agricoles ou les parcelles isolées portant des cultures pérennes dont les rendements sont largement inférieurs à ceux habituellement obtenus dans la localité.

Article 370 : Toute personne physique ou morale peut demander au maire, l'autorisation d'exploiter une parcelle susceptible d'une mise en valeur rurale qui se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 368 ci-dessus.

Le maire saisit la commission de gestion foncière de la commune qui se prononce après enquête contradictoire sur l'état de non mise en valeur ou d'insuffisance de mise en valeur du fonds de terre concerné, ainsi que sur les possibilités de mise en valeur rurale de celui-ci.

Le défaut de mise en valeur est constaté par arrêté du maire de la commune.

Cet arrêté notifié au présumé propriétaire doit être publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux (02) mois, par annonce à la radio locale et par les crieurs publics.

Article 371 : Pendant le délai d'affichage indiqué à l'article précédent, le propriétaire ou le détenteur de droit acquis selon la coutume sur le fonds de terre fait connaître par écrit au maire qu'il s'engage à mettre en valeur le fonds inexploité ou sous-exploité, dans un délai d'un (01) an, ou qu'il y renonce.

L'absence de réaction du propriétaire ou du détenteur vaut renonciation.

En cas de renonciation, le droit d'exploitation peut être attribué à toute personne qui en fait la demande, avec obligation d'engager la mise en valeur selon les conditions du bail dans le délai d'un (01) an.

Article 372 : L'autorisation d'exploiter peut être accordée par le maire, après avis de la commission de gestion foncière de la commune.

En cas de pluralité de demandes, cette autorisation est accordée en priorité au demandeur rural en situation de première installation.

Le bénéficiaire de l'autorisation d'exploiter conclut avec le propriétaire ou le détenteur de droit acquis selon la coutume, un bail qui détermine les conditions de jouissance et le montant du bail.

Le bail peut être renouvelé dans les conditions prévues par le contrat, lequel détermine également les conditions de reprise du fonds par le bailleur en cas de non renouvellement.

Article 373 : Les modalités d'application des dispositions relatives à la mise en valeur des terres rurales sont précisées par les textes d'application du présent code.

TITRE VII

DE LA PREUVE ET DU CONTENTIEUX FONCIER

CHAPITRE I

DE LA PREUVE DES DROITS FONCIERS

Article 374 : La charge de la preuve incombe à celui qui a pris l'initiative du procès.

Néanmoins, lorsque le défendeur allègue une prétention, il est tenu, sous peine de rejet, de l'établir.

Article 375 : La preuve des droits fonciers se fait par le Certificat de propriété foncière. Toutefois, en ce qui concerne les terres non nanties de ce titre, la preuve peut être rapportée, entre autres, par :

- le Certificat foncier rural ;
- la convention affirmée ou non ;
- le certificat administratif ;
- les actes délivrés lors des opérations de lotissement ou de remembrement ;
- les avis d'imposition ;
- le permis d'habiter ;
- l'aveu ;
- le serment ;
- les présomptions ;
- le témoignage.

Article 376 : Le Certificat de propriété foncière est la preuve officielle de la propriété en matière immobilière. Il confère à son titulaire de façon incontestable le droit de propriété de l'immeuble qui en est nanti.

Lorsque deux Certificats de propriété foncière sont régulièrement délivrés sur un même immeuble, le juge fait foi au titre le plus ancien.

Le Certificat de propriété foncière résultant d'une inscription n'est pas opposable aux tiers.

Article 377 : La décision de justice passée en force de chose jugée a la même force probante que le Certificat de propriété foncière.

Toutefois, elle ne produit effet qu'entre les parties au procès. Les ayants droit et les ayants cause des parties sont assimilés aux parties au procès.

Article 378 : Le Certificat foncier rural et le certificat administratif font foi jusqu'à preuve contraire des mentions qu'ils comportent.

BENIN

Lorsque le Certificat foncier rural et/ou le certificat administratif sont en conflit avec le Certificat de propriété foncière, le juge accorde provision au Certificat de propriété foncière.

En cas de conflit entre le Certificat foncier rural et le certificat administratif, l'acte le plus ancien l'emporte.

Article 379 : Le juge peut exceptionnellement recourir au témoignage. Il en apprécie souverainement la force probante.

Il peut également établir le droit de propriété à partir de présomptions résultant de l'occupation paisible de longue durée, la première occupation, le partage des produits agricoles ou de chasse, la culture d'essences pérennes ou tous indices matérialisant l'emprise de l'une des parties sur l'immeuble querellé.

Toutefois, lorsque les essences pérennes ou indices ci-dessus visés résultent d'une convention, de la simple tolérance ou de l'hospitalité ; ils ne peuvent pas constituer un mode de preuve du droit de propriété.

Article 380 : Le permis d'habiter est une autorisation précaire et révocable délivrée par l'Etat à une personne sur un domaine préalablement immatriculé en son nom. Il ne peut être utilisé que pour administrer la preuve du droit d'usage ou d'usufruit.

Le juge ne peut y fonder une décision confirmative de droit de propriété.

Article 381 : La convention revêtue de la formule d'affirmation, comme celle qui en est dépourvue, constituent de simple présomption de propriété qui peut être combattue par tous moyens.

Néanmoins, lorsque le conflit porte sur la date, la formule de l'affirmation confère primauté à la convention affirmée.

Lorsque deux conventions sont régulièrement affirmées par une même administration sur un même immeuble, la convention la plus ancienne fait foi.

Article 382 : L'aveu judiciaire fait pleine foi.

Par contre, l'aveu extra-judiciaire est laissé à la souveraine appréciation du juge. Il en est de même du serment.

Article 383 : Les actes administratifs délivrés lors ou à l'issue des opérations de lotissement ou de remembrement, ne constituent des modes de preuve que s'ils sont soutenus par des conventions, titres ou faits antérieurs auxdites opérations.

Lorsque deux ou plusieurs actes administratifs délivrés à différentes personnes se contredisent, seul fait foi, l'acte porté par la convention, titre ou faits le plus ancien.

ENREGISTREMENT

CHAPITRE II

DU CONTENTIEUX FONCIER

SECTION I

DES MESURES PREVENTIVES

Article 384 : L'Etat prend et met en œuvre toutes les mesures nécessaires en vue de prévenir et de réduire efficacement les conflits fonciers en milieu rural.

Dans le cadre de la prévention des conflits ruraux, l'Etat élabore et met en œuvre, en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés, les mesures appropriées d'aménagement et de gestion rationnelle de l'espace rural.

Article 385 L'Etat et les collectivités territoriales prennent toutes mesures appropriées pour assurer l'implication des autorités coutumières et traditionnelles, de la société civile et des personnes ressources dans la prévention des conflits fonciers ruraux.

SECTION II

DU REGLEMENT DES CONFLITS

Article 386 : Les différends liés à l'accès aux terres rurales et aux ressources naturelles y relatives sont réglés conformément aux dispositions de la loi portant organisation judiciaire en République du Bénin.

Toutefois, la saisine des juridictions doit obligatoirement être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation par le tribunal de conciliation compétent ou d'une tentative de règlement amiable.

Si les parties ne s'entendent pas sur le choix du mode de règlement, la partie la plus diligente saisit directement le juge du contentieux.

Article 387 : Lorsque les parties en conflit optent pour le règlement amiable, elles choisissent de commun accord, l'instance locale ou la personne chargée du règlement amiable du différend.

Article 388 : Aucune procédure particulière n'est exigée quant au choix de l'instance ou de la personne chargée du règlement amiable.

Article 389 : Les parties se font obligatoirement assister chacune au moins d'un témoin pendant le déroulement de la tentative de règlement amiable.

Article 390 : Le règlement amiable donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal qui doit comporter les indications ci-après :

- dénomination et siège de l'instance ou nom, prénoms et domicile de la personne chargée du règlement ;

TEGTBENIN

- nom, prénoms et domicile des parties ;
- nom, prénoms et domicile des témoins ;
- objet du différend ;
- prétention des parties ;
- contenu de l'arrangement intervenu ;
- date et lieu du règlement ;
- signature ou empreintes digitales du représentant de l'instance ou de la personne chargée du règlement, des parties et des témoins.

L'absence de règlement amiable doit également faire l'objet d'un procès-verbal.

Le procès-verbal de règlement amiable dûment signé par les parties et leurs témoins est transmis au maire de la commune du lieu de situation de l'objet du différend par la partie la plus diligente.

Article 391 : Le maire convoque sans délai les parties et leurs témoins. Assisté du chef du service en charge des affaires domaniales et foncières, il procède à la lecture et, s'il y a lieu, à la traduction du procès-verbal sur lequel les parties donnent leur consentement.

Article 392 : Le maire procède à l'affirmation du procès-verbal en y apposant sa signature précédée de la mention suivante :

« Devant nous (nom, prénoms, qualité et résidence), se sont présentés les parties et témoins dénommés au procès-verbal de règlement amiable qui précède.

Lesquels, après lecture à eux faite et traduction au besoin en leur propre langue de la teneur dudit procès-verbal, en notre présence, par le nommé (nom, et prénom de l'interprète), interprète assermenté ont formellement déclaré et affirmé en comprendre le sens.

Les parties ont en outre déclaré et affirmé en accepter les termes et s'obligent à l'exécuter loyalement.

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

Ce que nous certifions à toutes fins de droit.

Fait à ---------- le ---------- »

Article 393 : L'affirmation du procès-verbal doit intervenir au plus tard, dans le délai d'un (01) mois à compter de la transmission au maire par les intéressés du procès-verbal de règlement amiable.

LEGIBENIN

SECTION III

DE LA COMPETENCE JURIDICTIONNELLE, DE LA RECEVABILITE ET DE LA PROCEDURE CONTENTIEUSE EN MATIERE FONCIERE

Article 394 : Les litiges portant sur le droit de propriété ou sur les immeubles bâtis ou non bâtis sont de la compétence du juge judiciaire.

Article 395 : Les litiges portant sur les actes délivrés par l'administration publique ou ses démembrements sont de la compétence du juge administratif.

Article 396 : Tout citoyen a le droit d'ester en justice pour revendication ou confirmation de son droit de propriété ou pour faire valoir ses prétentions portant sur un immeuble.

Toutefois, l'action en contestation par un ascendant, un descendant ou un collatéral direct ou indirect, d'une transaction effectuée par le propriétaire ou le présumé propriétaire sur un immeuble lui appartenant est irrecevable.

Article 397 : Les dispositions du code de procédures civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions des articles ci-dessous, sont applicables aux contentieux relatifs à la protection des droits réels immobiliers.

Article 398 : Le droit de propriété peut faire l'objet d'une action en revendication ou en confirmation.

L'action en revendication est une prérogative reconnue au propriétaire d'un immeuble nanti d'un titre pour faire reconnaître en justice son droit. Elle peut être exercée contre le détenteur d'un Certificat de propriété foncière en cas de fraude, conformément aux dispositions de l'article 147 et suivants du présent code.

La confirmation de droit de propriété permet au présumé propriétaire d'un immeuble non muni de titre de s'adresser à la juridiction compétente pour en assurer la protection.

Sans préjudice de poursuites pénales et de dommages-intérêts, l'abus du droit d'exercer l'une des actions ci-dessus définies, est passible d'une amende civile dont le montant ne peut être inférieur au 1/10 ème de la valeur vénale de l'immeuble au jour du prononcé de la décision.

Article 399 : La demande en revendication ou en confirmation du droit de propriété est adressée au président de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble querellé.

La compétence de la juridiction prévue à l'alinéa précédent est d'ordre public.

TEST BENIN

Article 400 : La juridiction compétente est saisie par requête adressée à son président.

La requête est datée et signée. Lorsque le requérant ne sait signer, il appose au pied de la requête ses empreintes digitales.

La requête mentionne :

1- pour les personnes physiques, leurs nom, prénoms, profession, domicile et nationalité ;

2- pour les personnes morales, leurs forme, dénomination, siège social et l'indication de l'organe légalement chargé de les représenter ;

3- pour les collectivités familiales, leurs dénomination, domicile ainsi que l'identité précise de la personne physique chargée de les représenter ;

4- la désignation de l'immeuble litigieux par l'indication des limitrophes ou autres identifiants.

Elle est accompagnée des pièces justificatives.

La requête indique en outre les nom, prénoms et domicile de la personne physique contre laquelle elle est articulée; s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

Lorsqu'il s'agit d'une collectivité familiale, la requête précise sa dénomination, son domicile ainsi que l'identité de la personne physique chargée de la représenter.

Article 401 : Le défendeur comparant doit faire connaître au tribunal saisi :

1- s'il s'agit d'une personne physique, ses nom, prénoms, profession, domicile et nationalité ;

2- lorsqu'il s'agit d'une personne morale, sa forme, dénomination, son siège social et l'organe qui en assure légalement la représentation ;

3- pour la collectivité familiale, sa dénomination, son domicile ainsi que l'identité précise de la personne physique chargée de la représenter.

Article 402 : Sans qu'il soit tenu compte de la nature de l'immeuble objet de litige, le président du tribunal saisi de la demande l'affecte, dans un délai de dix (10) jours à compter du dépôt à son secrétariat, à la chambre civile statuant en matière de droit de propriété.

Dans les quarante huit (48) heures, à compter de la réception de la requête, le juge saisi y indique la date d'enrôlement qui ne peut dépasser trente (30) jours à compter du jour de la transmission de ladite requête. Il fait convoquer, à la diligence du greffier de chambre, les parties en cause.

Article 403 : La mise en état de la procédure par un juge autre que celui saisi du fond de l'affaire est interdite.

EXEMPLAIRE

Sans préjudice de poursuites pénales pour déni de justice, les renvois faits ou les délibérés prorogés sur le fondement d'un motif purement fantaisiste, sont susceptibles de poursuites disciplinaires.

Article 404 : A l'audience, le juge après avoir écouté les parties, ordonne s'il y a lieu l'indisponibilité de l'immeuble contesté qu'il identifie par ses limitrophes ou autres éléments pertinents.

Article 405 : Le greffier de la chambre notifie, par simple lettre, dans un délai de cinq (05) jours, copie de la décision aux parties. Il en adresse dans le même délai copie pour affichage au maire, au chef de la brigade du lieu de situation de l'immeuble ainsi qu'au régisseur de la propriété foncière.

Article 406 : L'ordonnance d'indisponibilité interdit, sous peine de nullité absolue, toute aliénation de l'immeuble concerné. Elle précise les peines auxquelles s'expose tout contrevenant.

Toutes nouvelles installations, constructions ou tout nouvel investissement sur un tel immeuble peut, sans préjudice de dommages-intérêts et de poursuites pénales, faire l'objet de déguerpissement.

Article 407 : Le juge fait convoquer les témoins à la plus prochaine audience du tribunal dont la date ne peut être fixée au-delà de trente (30) jours à compter du jour où il ordonne cette comparution.

La convocation peut être signifiée aux parties par les soins d'un huissier de justice ou à la diligence de la brigade de gendarmerie compétente. Dans ce dernier cas, l'unité de brigade requise doit sans délai délaisser ladite convocation à la personne concernée et adresser à la juridiction requérante, sans frais et avant la date d'audience mentionnée sur ladite convocation, un procès-verbal comportant la preuve de la notification.

Article 408 : Le juge auditionne séparément chaque témoin après lui avoir fait prêter serment « de dire la vérité et rien que la vérité ; qu'en cas de parjure, il soit soumis aux poursuites pénales ».

Les parents et les alliés des parties sont dispensés du serment.

Article 409 : En vue de la manifestation de la vérité, le juge peut, d'office ou à la demande de l'une des parties, en tout état de cause, ordonner toutes mesures d'instruction légalement admissibles.

Il peut exécuter en personne lesdites mesures ou mandater un expert à cette fin. Les frais nécessités par les mesures d'instruction sont, à raison de moitié, mis à la charge des parties.

En milieu rural, le juge doit privilégier la descente sur l'immeuble litigieux à toutes autres mesures d'instruction. Le jugement avant dire droit qui ordonne ce

EXEMPLAIRE

transport en fixe la date, l'heure et le lieu de rendez-vous qui doit être, dans la mesure du possible, un lieu public.

Si à la date prévue, il survient un empêchement, le greffier de chambre en avise, sans délai, les parties. Le juge requiert, à toutes fins utiles, l'assistance de la force publique.

Article 410 : Les procès-verbaux, avis ou rapports établis à l'occasion ou à la suite de l'exécution d'une mesure d'instruction sont remis par le juge à l'audience en copie à chacune des parties pour ses observations. Mention de cette remise est faite sur les feuilles de notes d'audience.

Article 411 : Lorsque le juge estime l'instruction terminée, il enjoint aux parties de lui faire tenir par écrit leurs observations dans un délai de trente (30) jours sur l'ensemble des mesures d'instruction.

Avant de verser lesdites observations au dossier, le juge procède à l'audience à leur communication aux parties.

Il impartit un délai de quinze (15) jours aux parties pour répliquer aux observations de leur adversaire. En cas de réplique, celles-ci sont également versées au dossier. Mention des diligences prévues par le présent article est faite sur les feuilles de notes d'audience.

Passé le délai visé à l'alinéa 3, le juge met le dossier en délibéré.

La décision du juge, sous peine d'une amende civile de cent mille (100 000) francs CFA, doit intervenir dans un délai maximum de quinze (15) mois à compter de la première audience. Elle peut être contradictoire, réputée contradictoire ou rendue par défaut.

Article 412 : La décision rendue est susceptible, conformément au droit commun, selon le cas, d'opposition, d'appel, de tierce opposition, de pourvoi ou de révision.

Article 413 : L'appel, l'opposition et le pourvoi sont formés par déclaration écrite, par lettre postée ou recommandée avec demande d'avis de réception adressée au greffe de la juridiction qui a rendu la décision attaquée. La date d'envoi portée sur le cachet de la poste est celle du pourvoi.

La déclaration écrite d'opposition, d'appel ou de pourvoi comporte :

1- en ce qui concerne les personnes physiques, leurs nom, prénoms, qualités, domiciles ;

2- pour les personnes morales, leurs forme, dénomination, siège social et l'indication de l'organe légalement chargé de les représenter ;

3- pour les collectivités familiales, leurs dénomination, domicile ainsi que l'identité précise de la personne physique chargée de les représenter.

Elle précise l'identité de la partie adverse, la date, le dispositif de la décision attaquée et l'objet du recours entrepris.

Le greffier qui reçoit l'appel, l'opposition ou le pourvoi, l'inscrit sur le registre des appels, oppositions ou pourvois. Il en délivre récépissé par simple lettre portant le cachet de sa juridiction. Il notifie dans un délai de cinq (05) jours à compter de la réception l'appel, l'opposition ou le pourvoi aux parties intéressées par simple lettre portant le cachet de sa juridiction. Avis en est donné aux parties qu'elles seront convoquées dans un délai ne dépassant pas deux (02) mois par la juridiction de céans, la cour d'appel ou la cour suprême.

Le greffier de chambre enrôle immédiatement le dossier concerné, le transmet à la cour d'appel ou à la cour suprême.

Le greffier en chef de la cour d'appel compétente ou de la cour suprême fait enrôler le dossier en se conformant au délai fixé au quatrième alinéa du présent article.

Le défaut d'accomplissement ou l'accomplissement tardif des diligences prévues par le présent article sont sanctionnés d'une amende civile de vingt mille (20 000) francs CFA.

Le délai d'opposition, d'appel ou de pourvoi est d'un (01) mois. Il court contre les décisions :

- contradictoires ou réputées contradictoires à compter de leur prononcé ;
- rendues par défaut à compter de leur notification par la juridiction qui les a prononcées.

En cause d'appel et en première instance, le ministère d'avocat n'est pas obligatoire.

Article 414 : Le jugement rendu comporte, sous peine de nullité, outre les mentions classiques, l'identité des limitrophes ainsi que toutes autres précisions permettant de faciliter l'identification (numéro parcellaire) de l'immeuble litigieux.

Il fait défense à la partie perdante d'avoir à troubler la partie gagnante dans la jouissance paisible de son droit de propriété. Il avise les parties du délai dont elles disposent pour exercer les recours indiqués à l'article précédent.

La partie perdante est condamnée aux entiers dépens.

Article 415 : Nul jugement ou arrêt ne peut être exécuté après l'écoulement d'un délai de trente (30) jours à compter de la signification de la décision concernée que sur présentation d'une copie de ladite décision revêtue de la formule exécutoire et d'un certificat de non appel, ni opposition ou pourvoi.

L'exécution provisoire n'a pas lieu d'être ordonnée.

Aucune exécution ayant pour effet la démolition d'une ou plusieurs habitations ne peut être entreprise durant la saison pluvieuse.

EGTBENIN

TITRE VIII

DU CADRE INSTITUTIONNEL DE GESTION DU DOMAINE ET DU FONCIER

CHAPITRE I

DE L'AGENCE NATIONALE DU DOMAINE ET DU FONCIER

SECTION I

DE LA CREATION, DE LA TUTELLE ET DU STATUT JURIDIQUE

Article 416 : Il est créé un établissement public à caractère technique et scientifique de type spécifique doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière dénommé : Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF).

Il est placé sous la tutelle du ministère en charge du domaine et du foncier.

Article 417 : En tant qu'établissement public à caractère spécifique, toutes les dispositions de la loi n° 94-009 du 28 juillet 1994 portant organisation et fonctionnement des offices à caractère social, culturel et scientifique, non contraires au présent code lui sont appliquées.

SECTION II

DE LA MISSION

Article 418 : Investie d'une mission de sécurisation et de coordination de la gestion foncière et domaniale au plan national, l'Agence est aussi chargée de la mise en œuvre des politiques, stratégies et programmes de l'Etat en matière foncière et domaniale.

Article 419 : L'Agence nationale du domaine et du foncier se dote d'un programme pluriannuel qui définit ses actions, les modalités et les moyens de leur mise en œuvre.

Le programme pluriannuel indiqué à l'alinéa précédent doit tenir compte de la politique de l'Etat en matière domaniale et foncière, des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative de tutelle et des priorités en la matière.

Article 420 : L'action de l'Agence pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions.

Article 421 : Dans les conditions déterminées par le décret pris en Conseil des ministres, l'Agence est habilitée à créer des filiales et à acquérir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de sa mission.

PRESENTE

Article 422 : L'Etat et les collectivités territoriales peuvent utiliser l'Agence dans leurs actions par voie d'expropriation et dans leur exercice de droits de préemption conformément aux dispositions du présent code.

SECTION III

DES ATTRIBUTIONS, DE L'ORGANISATION ET DU FONCTIONNEMENT

Article 423 : Les attributions, l'organisation et le fonctionnement de l'Agence nationale du domaine et du foncier et de ses démembrements à savoir les Bureaux communaux du domaine et du foncier sont fixés par décret pris en Conseil des ministres.

CHAPITRE II

DE L'INSTANCE NATIONALE ET DES INSTANCES LOCALES DE GESTION FONCIERE

SECTION I

DU CONSEIL CONSULTATIF FONCIER

Article 424 : Il est créé une instance consultative dénommée : Conseil consultatif foncier (CCF).

Le Conseil consultatif foncier a pour mission de servir de lieu d'échange et de concertation quant aux actions à privilégier pour la mise en œuvre avec succès du présent code.

Il participe à l'élaboration du plan pluriannuel d'activités de l'Agence et contribue à sa mise en œuvre.

Les membres de ce Conseil sont appelés à faire part de leurs expériences vécues en matière d'implantation du nouveau code, ainsi qu'à formuler toute proposition de solution susceptible de résoudre ou d'atténuer les difficultés soulevées.

Article 425 : Placé sous la responsabilité du représentant du Président de la République, le Conseil est composé de onze (11) membres dont :

- un représentant du Président de la République: Président ;
- un représentant du ministre en charge des finances ;
- un représentant du ministre en charge de la cartographie ;
- un représentant du ministre en charge de la décentralisation ;
- un représentant du ministre en charge de l'agriculture ;
- le président du Conseil d'administration de l'Agence nationale du domaine et du foncier ;
- un représentant de l'ordre des notaires ;
- un représentant de l'ordre des géomètres ;
- un représentant du Barreau ;

LEGIBENIN

- un représentant des universités publiques de la République du Bénin ;
- le directeur général de l'Agence nationale du domaine et du foncier.

Article 426 : Les autres attributions, l'organisation et le fonctionnement du Conseil consultatif foncier sont fixés par décret pris en Conseil des ministres.

SECTION II

DE LA COMMISSION DE GESTION FONCIERE DE LA COMMUNE

Article 427 : Il est créé dans chaque commune, une instance consultative dénommée : Commission de gestion foncière (CoGeF). Elle assiste le maire dans la gestion des questions foncières.

Article 428 : En milieu rural, la Commission de la commune dispose de démembrements dénommés Section villageoise de gestion foncière (SVGF).

Article 429 : Les élus municipaux ou communaux et les élus locaux ou leurs représentants dont le chef d'arrondissement, le chef de village ou de quartier de ville sont membres de droit des instances locales de gestion foncière.

Article 430 : La composition, les attributions, l'organisation et le fonctionnement des Commissions de gestion foncière et des Sections villageoises de gestion foncière sont fixés par décret pris en Conseil des ministres.

CHAPITRE III

DES REGISSEURS, DE LEURS OBLIGATIONS ET DE LEURS RESPONSABILITES

Article 431 : Les régisseurs de la propriété foncière sont des officiers publics chargés de la confirmation des droits fonciers et des hypothèques.

Ils assurent aux titulaires d'immeubles, la garantie des droits qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime en vigueur.

Article 432 : Les régisseurs de la propriété foncière sont répartis en deux catégories : le régisseur principal à compétence nationale et les régisseurs communaux ayant compétence au niveau communal ou intercommunal.

Article 433 : Le régisseur principal exerce les fonctions de suivi, de contrôle, d'audit et d'évaluation des régisseurs communaux. Il siège à Cotonou.

Article 434 : Les régisseurs communaux exercent leurs responsabilités de manière autonome.

Toutefois, ils dépendent hiérarchiquement du régisseur principal dans l'exercice de leurs compétences respectives, conformément à l'article précédent.

FEGBENIN

Article 435 : Les régisseurs communaux sont recrutés de manière progressive et peuvent avoir compétence intercommunale.

Le mode d'organisation et de fonctionnement de la régie foncière est fixé par décret pris en Conseil des ministres.

Article 436 : Le régisseur de la propriété foncière reçoit les réquisitions et porte, dans le livre de présentation, la date, l'heure et la minute exactes de leur présentation, ainsi que les mentions nécessaires pour les identifier. Il procède aussi, lorsqu'elles sont présentées sur un support papier, à la reproduction des réquisitions, avec les documents qui les accompagnent, sur un support informatique et à leur transmission, sur ce support, au requérant.

Ensuite, dans l'ordre de la présentation des réquisitions, l'officier fait, avec la plus grande diligence, les inscriptions, mentions ou références prescrites par la loi ou par les règlements pris en application du présent code sur le registre approprié. Celles découlant de réquisitions d'inscription de droits sont faites au jour le jour et, dans tous les cas, prioritairement à celles découlant de réquisitions visant la suppression ou la réduction d'une inscription antérieure.

Article 437 : Le régisseur de la propriété foncière doit s'assurer que la réquisition présentée à l'appui d'une inscription sur un registre contient les mentions prescrites et qu'elle satisfait aux dispositions de la loi et des règlements pris en application du présent code et, le cas échéant, que les documents qui doivent l'accompagner sont aussi présentés.

Article 438 : Les régisseurs de la propriété foncière sont tenus :

1- de conserver dans les bureaux de la confirmation de droits fonciers, sur leur support d'origine ou sur un autre support, les documents qui leur sont transmis ;

2- de faire les inscriptions sur les registres de manière à assurer l'intégrité de l'information ;

3- de préserver les inscriptions contre toute altération ;

4- d'établir et de conserver dans un autre lieu que les Bureaux de confirmation de droits fonciers, en sûreté, un exemplaire des registres et autres documents tenus sur support informatique ;

5- de conserver à des fins d'archives, dans les Bureaux de confirmation de droits fonciers ou dans tout autre lieu, les registres et documents sur support papier qui ont fait l'objet, conformément à un arrêté ministériel pris en application du présent code sur les Bureaux de confirmation de droits fonciers, d'une opération visant à les reproduire sur un support informatique.

Article 439 : Les régisseurs ne peuvent ni se départir des registres et documents, ni être requis d'en produire une copie hors du Bureau, sauf en justice, dans le cadre d'une procédure d'inscription en faux ou d'une contestation portant sur l'authenticité d'un document.

PRESENTE

De même, ils ne peuvent ni corriger ni modifier les plans cadastraux. S'il s'y trouvent des omissions ou des erreurs dans la description, l'étendue ou le numéro d'une parcelle, dans le nom du propriétaire, le mode d'acquisition ou le numéro d'inscription du Certificat de propriété foncière, ils doivent en faire rapport au responsable de l'organe en charge du cadastre qui peut, chaque fois qu'il y a lieu, en corriger l'original ainsi que la copie, certifiant la correction.

Article 440 : Les régisseurs de la propriété foncière sont civilement et pénalement responsables des fautes commises dans l'accomplissement de leurs missions.

Article 441 : Tout régisseur, titulaire ou intérimaire, avant d'entrer en fonctions, prête serment devant le président du tribunal de première instance du lieu de son travail. Il est dressé de cette prestation de serment, un procès-verbal dont la minute est conservée au greffe de la juridiction.

Article 442 : Tout régisseur titulaire est tenu avant son entrée en fonction, de fournir un cautionnement pour garantir sa gestion envers le trésor public et les tiers. Ce cautionnement peut être constitué en numéraire versé à la caisse du trésor public, ou en certificat de rente sur l'Etat béninois déposé entre les mains du trésorier payeur général, ou encore en inscription hypothécaire sur un immeuble immatriculé à dû concurrence au profit de l'Etat et autres sûretés réelles.

Un décret pris en Conseil des ministres fixe le montant et les modalités de cette caution.

Article 443 : En cas d'absence ou d'empêchement d'un régisseur, la gestion du Bureau est confiée à un intérimaire désigné par le ministre de tutelle après avis favorable du titulaire, ce dernier demeure garant des opérations effectuées en son absence, sauf son recours contre l'intérimaire.

Article 444 : En cas de démission, le régisseur ne peut abandonner ses fonctions avant l'installation de son successeur, sous peine de répondre de tous dommages-intérêts auxquels la vacance momentanée du Bureau pourrait donner lieu.

Article 445 : Le régisseur ne peut rejeter la demande, ni retarder l'exécution d'une formalité régulièrement requise, ni refuser la délivrance des copies de certificats de propriété foncière et certificats d'inscription.

Le régisseur ne peut rejeter la demande, ni retarder l'exécution d'une formalité régulièrement requise, ni refuser la délivrance des copies de titres fonciers et certificats d'inscription.

Article 446 : Dans le cas où, par suite de l'irrégularité de la demande, ou de l'insuffisance des titres, le régisseur refuse la confirmation de droits fonciers d'un immeuble ou l'inscription d'un droit réel, sa décision est susceptible de recours devant le président du tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble qui statue par voie d'ordonnance motivée dans un délai maximum de

quinze (15) jours à compter de la date de la saisine. Cette ordonnance n'est susceptible que d'un recours en cassation.

La requête adressée au président du tribunal est appuyée des actes restitués et de la déclaration souscrite par le régisseur.

Article 447 : Le régisseur est responsable du préjudice résultant :

- de l'omission sur les registres des inscriptions régulièrement requises en ses Bureaux ;
- de l'omission sur les copies des inscriptions portées sur le titre, sauf si la formalité est destinée à constater un fait ou une convention qui suppose le consentement des porteurs ;
- de toute affirmation erronée enregistrée dans les registres fonciers, dans les certificats de propriété foncière ou dans les certificats d'inscription, à moins qu'il ne se soit exactement conformé aux réquisitions des parties en ce qui concerne les documents soumis par elles, ou encore que l'affirmation erronée ne provienne d'autres sources qui ne pourraient lui être imputées ;
- du non respect des délais prévus par le présent code et concernant son office.

Article 448 : Lorsque le régisseur est responsable, en ce qui concerne un ou plusieurs droits inscrits, d'une omission ou d'une inexactitude dans les copies des titres ou dans les certificats d'inscription, l'immeuble immatriculé doit en être affranchi ou libéré. Dans ce cas, le régisseur est responsable des dommages causés par ladite omission ou inexactitude.

Néanmoins, cette disposition ne préjudicie pas au droit des créanciers hypothécaires de se faire colloquer, suivant l'ordre qui leur appartient.

Article 449 : Lorsque des omissions ou des erreurs matérielles ont été commises dans la rédaction du Certificat de propriété foncière ou des inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

Le régisseur peut également effectuer d'office et sous sa responsabilité, la rectification des irrégularités provenant de son chef.

Dans tous les cas, les premières inscriptions doivent être laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

Article 450 : Si le régisseur refuse de procéder aux rectifications requises ou si les parties n'acceptent pas les rectifications opérées, l'affaire est portée devant le président du tribunal de première instance, qui ordonne les rectifications appropriées.

Article 451 : Lorsqu'une omission ou une erreur est reconnue par le tribunal ou par le régisseur, celui-ci fait immédiatement sommation aux détenteurs des copies de titres et certificats d'inscription de déposer lesdits certificats et copies et délivre, dans un délai de trois (3) jours, des documents corrigés.

EN COURS D'EDITION

Faute de réponse dans ledit délai, la rectification est opérée sur le titre, le régisseur fait l'inscription sur le Certificat de propriété foncière, et la notifie au détenteur des copies ou certificats avec sommation d'avoir à représenter lesdites pièces dans la huitaine et, jusqu'à ce que la concordance entre le titre et les copies et certificats ait été rétablie, il refuse, toute nouvelle inscription prise de leur consentement.

CHAPITRE IV

DU CADASTRE

SECTION I

DE LA CREATION ET DE LA MISSION DU CADASTRE

Article 452 : Il est institué le cadastre pour la gestion de l'ensemble des documents administratifs et techniques décrivant la propriété foncière.

Le cadastre constitue un garant essentiel de la propriété foncière. De par sa nature, il ne peut enlever ni conférer un droit de propriété.

Article 453 : Le cadastre assure trois fonctions essentielles : technique, fiscale et juridique.

La fonction technique du cadastre est assurée par l'identification de la propriété et les attributs techniques notamment, la surface, les coordonnées et les constructions existantes.

La fonction fiscale du cadastre est réalisée par l'identification des attributs qui sont utilisés pour une évaluation de la propriété telle que la catégorie d'usage, la destination, la nature, les caractéristiques physiques et l'établissement correct de l'assiette fiscale.

La fonction juridique du cadastre est assurée par l'identification du propriétaire et par la confirmation de droits fonciers au registre foncier.

Article 454 : Le cadastre est le système unitaire informatisé des archives techniques, fiscales et juridiques de toutes les terres du territoire national.

Le feuillet, correspondant à une propriété foncière est soumis à une publicité sur place et par extrait, déposé auprès de l'administration centrale de l'Agence et dans chaque mairie, se compose des trois documents ci-après :

- la matrice qui énumère les parcelles appartenant à chaque propriétaire ou groupe de propriétaires dans la commune ;
- les états de section, sorte de répertoire permettant la consultation du plan ;
- le plan cadastral proprement dit qui est une carte à grande échelle.

EGI BENIN

SECTION II

DE L'ORGANISATION, DU FONCTIONNEMENT ET DE LA MAINTENANCE DU CADASTRE

Article 455 : Le cadastre est installé au sein de l'organe en charge de la confirmation de droits fonciers. Il est organisé à l'échelle nationale et communale.

Article 456 : Les documents officiels du cadastre comprennent, entre autres, le plan cadastral, le livre de renvoi et le plan parcellaire.

Article 457 : Il est attribué à chaque parcelle un identifiant unique appelé numéro unique parcellaire en abrégé N.U.P.

Le numéro unique parcellaire, base de l'enregistrement des droits dans le registre foncier, est obtenu au terme de la procédure de confirmation cadastrale de droits fonciers.

En tant qu'infrastructure de base du registre foncier, le cadastre doit avoir comme principale clé d'accès, le numéro unique parcellaire.

Article 458 : Le numéro unique parcellaire attribué à chaque propriété est utilisé par le régisseur lors de l'établissement du feuillet indiqué à l'article 454 du présent code.

Sur ce feuillet est inscrit tout acte pouvant affecter cet immeuble. Une fois inscrits, les droits des propriétaires doivent être protégés par l'organe en charge du cadastre.

Article 459 : Le cadastre est établi suivant deux procédures : la confirmation de droits fonciers générale et la confirmation de droits fonciers individuelle.

La confirmation de droits fonciers générale s'applique à l'Etat et aux collectivités territoriales.

La confirmation de droits fonciers individuelle se rapporte à la confirmation de droits fonciers d'une propriété privée.

Les modalités de mise en œuvre du numéro unique parcellaire et de la procédure de confirmation cadastrale sont déterminées par voie réglementaire.

Article 460 : Le plan cadastral est le seul document officiel qui a pour mission de renseigner et de repérer les parcelles en tant qu'unités de la propriété foncière en les délimitant graphiquement par rapport aux parcelles voisines, en renseignant la présence éventuelle de bâtiments et en identifiant son propriétaire à l'aide d'un identifiant dénommé numéro unique parcellaire.

Le plan cadastral est subdivisé en plusieurs plans parcellaires dont la commune est la plus importante circonscription foncière.

EJECTMENT

Article 461 : Le plan cadastral a aussi pour fonction de représenter l'assiette sur laquelle s'exercent les droits réels immobiliers et sert de base à la publicité de ces droits.

Article 462 : Il est préparé par le responsable en charge du cadastre, un plan cadastral pour la première immatriculation d'un immeuble situé dans une circonscription foncière.

Tout plan cadastral doit mentionner le nom du cadastre et de la circonscription foncière où sont situées les parcelles, ainsi que le nom de la commune ou de la municipalité dans le territoire duquel ils sont compris.

Article 463 : Le responsable de l'organe en charge du cadastre doit prendre tout moyen qu'il croit propre à en assurer l'exactitude.

L'original des plans de cadastre et des livres de renvoi, daté et signé par le responsable du cadastre est conservé dans ses archives.

Article 464 : Le responsable du cadastre peut corriger un plan ou un livre de renvoi lorsqu'il est d'avis que la dénomination cadastrale y compris la numérotation inscrite au plan, au livre de renvoi ou au registre foncier est erronée ou est source d'erreur ou de confusion.

Il certifie cette correction sur le plan ou le livre de renvoi qui en fait l'objet.

Le responsable du cadastre peut régulariser un plan ou un livre de renvoi déposé qui, selon lui, aurait été préparé irrégulièrement. Il régularise ce plan ou ce livre de renvoi au moyen d'un certificat qu'il y appose.

Article 465 : Le responsable du cadastre dépose au bureau de la confirmation de la propriété foncière une copie certifiée par lui du plan ou du livre de renvoi portant certificat de correction, de régularisation ou de mise en vigueur accompagnée d'un avis indiquant soit la nature de la correction et, le cas échéant, la concordance entre l'ancienne dénomination cadastrale et la nouvelle, soit la régularisation effectuée ou soit le fait de leur mise en vigueur.

Le régisseur foncier inscrit l'avis au registre foncier et y indique, le cas échéant, la nature de la correction ou la régularisation effectuée.

Le régisseur foncier publie l'avis, qui accompagne le plan ou le livre de renvoi portant certificat de correction, de régularisation ou de mise en vigueur, dans les radiodiffusions locales et dans les journaux circulant dans le territoire visé par ce plan ou ce livre de renvoi au plus tard le quinzième jour après la date du dépôt au Bureau de la confirmation des droits fonciers.

A défaut de journal circulant dans le territoire, l'avis est affiché dans un endroit public que détermine le maire de la commune.

Lorsque l'avis a trait à une correction ayant pour effet de changer le numéro de la parcelle, le régisseur transmet à la dernière adresse connue du propriétaire

LEGIBENIN

ainsi qu'à chaque titulaire d'un droit qui a fait inscrire son adresse sur le registre foncier.

Article 466 : Le responsable du cadastre doit, sans délai, noter toute modification dans les limites ou le nom d'une circonscription foncière sur les plans des cadastres visés ainsi que sur la copie de tels plans déposée à son bureau. Il transmet une copie de ces plans au bureau du régisseur foncier.

Article 467 : Chaque régisseur doit assister le responsable du cadastre dans le processus d'élaboration et de conservation des plans cadastraux et des livres de renvoi.

De même, chaque maire doit fournir gratuitement au responsable du cadastre, la description et l'étendue de tout immeuble ou lopin de terre situé sur le territoire de sa commune ainsi que les noms, prénoms, adresses de leurs propriétaires.

Article 468 : Tout plan doit être fait sur support informatique.

Le plan cadastral est mis à jour régulièrement au moyen de la compilation de toutes les données relatives à tout plan de rénovation, tout plan révisé, ainsi que toute modification subséquente de ces plans. Cette compilation est réputée être un double de l'ensemble des plans visés.

Le responsable du cadastre peut remplacer ou reconstituer en totalité ou en partie tout plan ou livre de renvoi faisant partie de ses archives afin d'en assurer la conservation et d'en favoriser la consultation.

Un décret pris en Conseil des ministres détermine le moyen à utiliser pour le remplacement ou la reconstitution du plan ou du livre de renvoi et la manière de procéder à ce remplacement ou à cette reconstitution afin d'assurer l'authenticité du nouveau document.

Article 469 : Lorsque le plan ou le livre de renvoi est remplacé, le responsable du cadastre collationne la reproduction avec l'original et certifie par écrit qu'elle est conforme à l'original.

Lorsque le plan ou le livre de renvoi est reconstitué, le responsable du cadastre certifie par écrit que l'exemplaire reconstitué équivaut à l'original. Tout plan ou livre de renvoi ainsi certifié a la même authenticité, la même validité et le même effet que le plan ou livre de renvoi qu'il remplace ou dont il est la reconstitution.

Le responsable en charge du cadastre peut, à l'occasion d'une modification apportée au plan ou au livre de renvoi ou d'une mise à jour d'un plan, transmettre au Bureau de la publicité des droits, une copie certifiée par lui du plan ou du livre de renvoi modifié ou du plan mis à jour pour substitution à l'ancienne copie, qui doit être détruite.

TEGBEMEN

Article 470 : L'autorité en charge de la tutelle du cadastre élabore, actualise et vulgarise avec l'appui de l'institut géographique national et autres structures compétentes, les normes techniques et juridiques relatives au cadastre.

Article 471 : La procédure de confirmation de droits fonciers collective, coordonnée par les bureaux déconcentrés de l'organe en charge de la confirmation de droits fonciers comporte les étapes suivantes :

- identifier, lever, et marquer les limites administratives ;
- identifier toutes les terres, leurs situation, forme, description, basée sur les actes juridiques ou à défaut, basée sur la déclaration du propriétaire foncier ;
- enregistrer tous les conflits fonciers en instance devant les tribunaux ;
- créer tous les documents officiels du cadastre ;
- accomplir les formalités de publicité pendant trente (30) jours ;
- enregistrer simultanément les données au cadastre et au *registre* foncier.

Article 472 : Chaque fois que la procédure de confirmation de droits fonciers collective au cadastre est initiée, l'administration locale est tenue d'y apporter un appui en matière d'annonces, d'adjudication et de publicité.

Article 473 : Les services créant les différentes bases de données constituant le cadastre sont chargés de leur maintenance conformément aux normes élaborées, actualisées, et vulgarisées par application des dispositions de l'article 463 du présent code. Les données du cadastre seront mises à jour au fur et à mesure.

Article 474 : Les informations sont collectées et enregistrées dans le cadastre au niveau des Bureaux déconcentrés de l'autorité en charge de la tutelle du cadastre qui ont été officiellement désignés pour collecter les informations à enregistrer dans le cadastre.

Suivant un programme à définir par l'organe en charge du cadastre, les données enregistrées dans les bases de données locales seront transmises au Bureau principal de l'organe en charge du cadastre, où les données seront enregistrées dans la base nationale de données du cadastre.

Article 475 : Les Bureaux déconcentrés de l'organe en charge du cadastre sont chargés de l'organisation, de la création, de la maintenance et du stockage des archives du cadastre.

SECTION III

DE L'ACCES AUX ARCHIVES DU CADASTRE ET DE LEURS EFFETS JURIDIQUES

Article 476 : L'Agence nationale du domaine et du foncier et les Bureaux communaux du domaine et du foncier sont tenus de fournir toutes les données à toute institution étatique qui en ferait la demande.

EN DEPENDANCE

Dans le cas des droits fonciers constatés et enregistrés au plan foncier rural, le demandeur produit une pièce d'identité ou un extrait d'acte de naissance et une fiche de demande de confirmation de droits fonciers sur l'immeuble.

Article 477 : L'Agence nationale du domaine et du foncier peut donner un accès en ligne, ou un accès en lecture aux bases de données des registres fonciers à des utilisateurs privés sur la base des conditions et à des frais qu'elle déterminera.

Aucun desdits utilisateurs ne sera autorisé à modifier quelque donnée que ce soit dans le registre prévu.

Article 478 : Toutes les données du cadastre sont mises à la disposition du public pour consultation et duplication à l'exception :

- des données personnelles, dont la divulgation constituerait une atteinte à la vie privée ;
- des secrets industriels et des informations commerciales ou financières qui sont confidentielles.

Tout accès à ces données se fait sous le contrôle de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

Tout usager peut, à sa demande, disposer de ces données selon le format de stockage des archives. Les frais de copie desdites données sont limités aux frais de recherche et de duplication.

Article 479 : L'organe en charge de la confirmation de droits fonciers peut donner un accès en ligne ou un accès en lecture aux bases de données cadastrales à des utilisateurs privés sur la base des conditions et à des frais fixés par la loi de finances.

Aucun desdits utilisateurs ne sera autorisé à modifier quelque donnée que ce soit dans le cadastre sous peine des sanctions prévues par le présent code.

Article 480 : L'organe en charge du cadastre et ses Bureaux déconcentrés sont tenus de fournir toutes les informations à toute institution étatique qui en fait la demande.

Article 481 : Une archive contenue dans le cadastre en format numérique a la même force et le même effet juridique que l'archive sur papier correspondant.

En cas de discordance entre une archive sur papier et une archive numérique, l'archive sur papier l'emporte.

LEGIPRINT

CHAPITRE V

DE L'EQUIPEMENT, DES ARCHIVES ET DES DOCUMENTS

Article 482 : Le cadastre et le registre foncier constituent ensemble les archives publiques du foncier qui renseignent sur les propriétaires fonciers, les droits fonciers et autres caractéristiques des parcelles.

Article 483 : L'Etat met à la disposition de l'Agence nationale du domaine et du foncier, ainsi qu'à ses Bureaux locaux, les locaux, infrastructures et équipements remplissant les conditions requises afin de garantir la sécurité de l'information foncière, l'intégrité des archives et des équipements techniques.

Article 484 : L'Agence prend toutes les dispositions pour protéger les archives contre les dégradations et détériorations, en provoquant, aux besoins, auprès de l'autorité compétente, l'exécution des mesures d'assainissement et de désinfection des locaux occupés par leurs Bureaux.

Article 485 : Tous les équipements de traitement des données numériques, les réseaux, les programmes ainsi que les divers appareillages, doivent être maintenus dans un environnement contrôlé conformément aux normes industrielles exigées.

Tous ces systèmes doivent être protégés contre les virus, les messages non sollicités, les pirates de ligne et toutes autres intrusions non autorisées.

Article 486 : Les livres fonciers et les divers registres servant à la conservation de la propriété et des droits fonciers sont tenus sans grattage, surcharge, ni interligne.

Toute rature, s'il y a lieu, est faite au moyen d'un trait fin à l'encre, avec approbation en marge ou à la fin du texte.

TITRE IX

DES INFRACTIONS ET DES SANCTIONS

Article 487 : Le présent titre traite des infractions et des sanctions en matière domaniale et foncière.

Article 488 : La recherche, la constatation et la répression des infractions prévues au présent code et de ses textes d'application et les règles de procédures obéissent aux dispositions du code pénal et du code de procédure pénale exception faite des sanctions particulières prévues dans le présent code.

Article 489 : Constituent des infractions de faux et usage de faux en écriture publique ; les contrefaçons, le blanc seing, les altérations frauduleuses de documents fonciers ainsi que l'utilisation intentionnelle desdits documents.

Ces infractions sont punies conformément au code pénal, exception faite des sanctions particulières ci-dessous.

LEGIBENIN

CHAPITRE I

DES INFRACTIONS ET DES SANCTIONS RELATIVES AU REGIME DE LA CONFIRMATION DES DROITS FONCIERS

Article 490 : Le régisseur de la propriété foncière est tenu de se conformer, dans l'exercice de ses fonctions, à toutes les dispositions du présent code, sous peine de condamnation à une amende de un million (1 000 000) à deux millions (2 000 000) de francs CFA sans préjudice des dommages et intérêts envers les parties.

En cas de récidive, la sanction sera la destitution.

Article 491 : La non confirmation des droits fonciers du fait d'un régisseur au terme du délai requis est puni des mêmes peines et condamnations qu'à l'article précédent.

Article 492 : Le délit de stellionat est puni d'un emprisonnement de cinq à (05) ans à dix (10) ans et d'une amende de cinq millions (5 000 000) à dix millions (10 000 000) de francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des dommages et intérêts.

Les officiers ministériels ayant participé à la rédaction des actes entachés de stellionat sont poursuivis comme complices.

Article 493 : Est réputé stellionataire quiconque :

- fait enregistrer ou confirmer en son nom un immeuble dont il sait n'être pas propriétaire ;
- fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas lui appartenir ou celui qui accepte sciemment un certificat d'inscription ainsi établi ;
- fait enregistrer ou confirmer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire les hypothèques, droits réels ou charges dont cet immeuble est grevé ;
- cède sciemment un immeuble ou un titre de propriété qu'il sait ne pas lui appartenir ou celui qui accepte sciemment cette cession ;
- obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur des biens soumis à immatriculation ou une hypothèque forcée sur des biens immatriculés, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû être frappés ;
- frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère.

Article 494 : Le refus de déférer aux sommations du régisseur est puni d'un emprisonnement de quinze (15) jours à six (06) mois et d'une amende de cent mille (100 000) à cinq cent mille (500 000) francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des dommages et intérêts.

Le délit de refus de déférer est constitué au terme de deux sommations successives signifiées au requis, à personne ou à domicile.

LEGIBENIN

Article 495 : Tout régisseur, sous l'autorité duquel survient l'altération ou l'endommagement des livres fonciers ou de tout autre document ou registre dont il a la garde, est puni de la réclusion criminelle à temps de dix (10) ans à vingt (20) ans, sans préjudice des poursuites pénales contre ses commettants éventuellement fautifs.

Article 496 : Tout notaire ou greffier qui omet sciemment de requérir, dans le délai imparti à cet effet, l'exécution d'une formalité dont il a la charge, est passible d'une amende de cinq millions (5 000 000) de francs CFA sans préjudice des dommages et intérêts.

Article 497 : Toute personne qui procède à la destruction totale ou partielle des livres, des registres fonciers ou à leur altération physique est punie d'une peine d'emprisonnement de cinq (05) ans à dix (10) ans et d'une amende d'un million (1 000 000) à cinq millions (5 000 000) de francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des dommages et intérêts.

Article 498 : Toute personne qui enlève ou qui provoque l'enlèvement ou le déplacement d'une ou de plusieurs bornes et fixant les limites des propriétés d'autrui, est passible d'un emprisonnement de six (06) mois à un (01) an et d'une amende de six cent mille (600 000) à un million (1 000 000) de francs CFA sans préjudice des dommages et intérêts.

Lorsque l'enlèvement ou le déplacement de la borne ou des bornes réglementaires fixées de manière contradictoire par un agent assermenté a été fait avec la complicité d'un géomètre, celui-ci est puni des peines prévues à l'alinéa précédent.

Article 499 : Toute aliénation, exploitation, occupation ou investissement fait sur un immeuble frappé d'indisponibilité est passible d'une peine d'emprisonnement d'un (01) an à cinq (05) ans.

Article 500 : Toute vente d'un immeuble du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales sans l'actualisation du référentiel des prix est passible de la réclusion criminelle de cinq (05) ans à dix (10) ans.

Article 501 : L'abus caractérisé du droit d'ester en justice est puni d'un emprisonnement de six (06) mois à deux (02) ans.

CHAPITRE II

DES INFRACTIONS ET DES SANCTIONS RELATIVES AUX RESSOURCES NATURELLES

Article 502 : Les infractions et les sanctions relatives aux substances minières et de carrières sont régies par les dispositions du code minier.

Les infractions et les sanctions relatives au régime des eaux, des forêts, de la faune sauvage et des pêches sont régies par les textes spécifiques en vigueur en ces matières.

LEGIBENIN

CHAPITRE III

DES INFRACTIONS ET DES SANCTIONS RELATIVES AU PLAN FONCIER RURAL

Article 503 : Constituent l'infraction de faux et usage de faux en écriture publique, les altérations frauduleuses du plan foncier rural, des registres des ayants droit ainsi que l'utilisation intentionnelle desdits documents.

Ces infractions sont punies conformément au code pénal.

Article 504 : Constitue une déclaration mensongère dans le cadre de la procédure contradictoire de constatation de droit foncier, toute déclaration faite intentionnellement dans le but de se faire reconnaître des droits fonciers ou de faire reconnaître de tels droits à une tierce personne.

Ces faits sont punis d'une amende de un million (1 000 000) à deux millions (2 000 000) de francs CFA, sans préjudice des dommages et intérêts.

Article 505 : Constituent une destruction totale ou partielle de registres fonciers ruraux, les altérations physiques causées intentionnellement dans le but de rendre impossible leur utilisation ou exploitation.

Ces faits sont punis d'une peine d'emprisonnement de deux (02) ans à cinq (05) ans et d'une amende de deux millions (2 000 000) à cinq millions (5.000.000) de francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des dommages et intérêts.

CHAPITRE IV

DES AUTRES INFRACTIONS ET SANCTIONS

Article 506 : La délivrance de plusieurs conventions de vente ou d'attestations de recasement à différentes personnes sur une même parcelle est sanctionnée d'une amende de cinq cent mille (500 000) francs CFA à un million (1 000 000) de francs CFA et d'une peine d'emprisonnement allant de un (01) an à cinq (05) ans.

Article 507 : L'affirmation de convention de vente portant sur une parcelle dont les droits n'ont pas été confirmés ou n'ayant fait l'objet de demande d'attestation de détention coutumière délivrée par l'Agence nationale du domaine et du foncier est punie d'une amende de deux cent cinquante mille (250 000) francs CFA à un million (1 000 000) de francs CFA et d'une peine d'emprisonnement allant de un (01) an à cinq (05) ans ou de l'une ou l'autre des deux peines seulement.

Article 508 : La signature par le maire, le chef quartier ou de village d'une convention quelconque portant sur un immeuble n'ayant fait l'objet de confirmation de droit foncier est passible de la réclusion criminelle de cinq (05) ans à dix (10) ans sans préjudice d'amende.

Article 509 : La délivrance de toute pièce administrative non prévue par le présent code est punie des mêmes peines prévues à l'article précédent.

Article 510 : Toute occupation illégale ou mise en valeur d'un immeuble sans l'accord préalable du propriétaire ou du titulaire du droit foncier par une personne physique ou morale est punie d'une amende allant de cinq cent mille (500 000) francs CFA à trois millions (3 000 000) de francs CFA.

Article 511 : Tout lotissement effectué sur un domaine ne disposant pas de Certificat de propriété foncière est puni d'une amende de cinq millions (5 000 000) de francs CFA et d'une peine d'emprisonnement allant de deux (02) ans à cinq (05) ans ou de l'une ou l'autre des deux peines seulement.

Article 512 : Quiconque vend une parcelle lui appartenant à plusieurs personnes est punie d'une amende de cinq millions (5 000000) de francs CFA à dix millions (10 000 000) de francs CFA et d'une peine d'emprisonnement de cinq (05) ans à dix (10) ans ou de l'une ou l'autre des deux peines seulement, sans préjudice des dommages et intérêts.

Lorsque la parcelle vendue n'appartient pas au vendeur, il est puni du double de la peine sans préjudice des dommages et intérêts.

Article 513 : Toute occupation illégale du domaine public ou de zone non aedificandi ou impropre à l'habitation par une personne physique ou morale est punie d'une amende allant de cinq cent mille (500 000) francs CFA à trois millions (3 000 000) de francs CFA.

Article 514 : La complicité dans les cas énumérés ci-dessus est punie des mêmes peines.

Article 515 : Est passible d'une peine de deux (02) ans à cinq (05) ans et d'une amende de cinq cent mille (500 000) francs CFA à trois millions (3 000 000) de francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui, par contrainte, menace ou toute autre pression aura obligé un fonctionnaire de l'administration du domaine à lui délivrer un Certificat de propriété foncière ou à agir en violation des dispositions de la présente loi.

TITRE X

DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 516 : Dans un délai de cinq (05) ans à compter de la promulgation du présent code, tous faits ou toutes conventions portant sur un immeuble dont les droits n'ont pas été confirmés, ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier, ou éteindre un droit réel immobilier, pourront être constatés par acte

notarié ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire ou par acte affirmé par l'autorité administrative du lieu de situation de l'immeuble.

Passé ce délai, les dispositions des articles 16 et 17 du présent code sont applicables.

Article 517 : Les procédures engagées avant l'entrée en vigueur du présent code, sous l'empire de la loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey, de la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin et du décret n° 2009-30 du 16 février 2009 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de la Commission nationale d'appui à l'obtention de titres fonciers et autres textes antérieurs sont poursuivies à partir de l'état où elles se trouvent et achevées conformément aux dispositions du présent code.

Les titres fonciers, copies de Certificat de propriété foncière, certificats d'inscription, certificats administratifs, Certificats fonciers ruraux délivrés en exécution des textes antérieurs en vigueur ont la même valeur que les titres ainsi que leurs copies et certificats établis par application du présent code.

Article 518 : En application des dispositions de l'article 516 du présent code, en milieu rural, les fonds de terre non couverts par un plan foncier peuvent être constatés par acte affirmé du maire qui procède à l'affirmation du procès-verbal de présomption de propriété en y apposant sa signature précédée de la mention suivante :

« Devant nous (nom, prénoms, qualité et résidence), se sont présentés, le présumé propriétaire (nom, prénoms, date et lieu de naissance, sexe, profession et résidence) et ses trois (03) témoins dénommés à la présente convention.

Lesquels, après lecture à eux faite et traduction au besoin en leur propre langue de la teneur dudit procès-verbal, en notre présence, par le nommé (nom, et prénom de l'interprète), interprète assermenté ont formellement déclaré et affirmé en comprendre le sens.

Le présumé propriétaire a en outre déclaré et affirmé en accepter les termes et s'oblige à les exécuter loyalement.

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

Ce que nous certifions à toutes fins de droit.

Fait à .....le..... ».

Article 519 : Dès la mise en place du cadastre dans une zone, tout requérant de confirmation de droits fonciers dont l'immeuble s'y trouve situé, est tenu de produire le plan et la description de l'immeuble conformément aux normes

EXEMPLAIRE

techniques et méthodologiques du cadastre en lieu et place de la description et du plan de l'immeuble prévus à l'article 116 du présent code.

Article 520 : Les Certificats fonciers ruraux délivrés avant l'entrée en vigueur du présent code sont, sur simple présentation par le titulaire, transformés en Certificat de propriété foncière conformément aux dispositions de l'article 116 du présent code.

Article 521 : Les procédures relatives aux litiges fonciers pendants devant les formations juridictionnelles statuant en matière civile de droit traditionnel sont transférées en l'état où ils se trouvent aux juridictions de droit moderne à l'exception de celles qui sont en état d'être jugées.

Article 522 : En attendant la mise en place de tous les Bureaux communaux de gestion foncière, il peut être créé de structures et organes transitoires dont les modalités de création, d'organisation et de fonctionnement sont fixées par décret pris en Conseil des ministres. Toutefois, lesdits organes et structures ne doivent avoir une durée supérieure à cinq (05) ans.

CHAPITRE II

DES DISPOSITIONS FINALES

Article 523 : L'expulsion illégale ou arbitraire est prohibée en République du Bénin.

L'Etat doit, conformément aux conventions internationales, prendre les mesures tendant à prévenir les expulsions forcées et les démolitions planifiées à la suite d'injonctions faites par les cours et tribunaux.

Article 524 : L'expulsion forcée est l'éviction permanente ou temporaire de personnes physiques, de familles ou de communautés de leurs foyers ou des terres qu'elles occupent, contre leur volonté et sans qu'une protection juridique ou autre appropriée n'ait été assurée.

L'expulsion forcée, même justifiée, doit se faire dans le strict respect des dispositions pertinentes de la législation internationale relative aux droits de la personne humaine et en conformité avec le principe de proportionnalité.

Article 525 : Lorsque l'expulsion forcée affecte ou implique d'importants groupes de population, l'Etat a l'obligation de consulter les personnes concernées, d'étudier et de prendre les mesures alternatives possibles aux fins d'éviter ou de minimiser le recours à la force.

Article 526 : Les projets de développement financés par des agences internationales ou multinationales ne sauraient impliquer ou entraîner des expulsions forcées. Le cas échéant, l'Etat a l'obligation de tout mettre en œuvre, à chacune des étapes de l'exécution desdits projets de développement, pour que les droits

LEGIBENIN

économiques, sociaux et culturels reconnus par les conventions et pactes internationaux et garantis par la Constitution soient dûment respectés.

Article 527 : L'exécution des jugements ou arrêts ordonnant une expulsion forcée doit, dans le respect des droits économiques, sociaux et culturels garantis par la Constitution, suivre des procédures légales qui cherchent à obtenir l'indemnisation à la suite d'une expulsion illégale ou arbitraire, ou favorisent le rachat par la partie perdante dans un procès portant sur un immeuble qu'elle occupe.

Article 528 : L'exécution d'une décision de justice, de jugements ou d'arrêts et ordonnant une expulsion forcée est précédée d'une étape de négociation à l'amiable en vue du rachat, par la partie perdante au procès de l'immeuble habité.

Cette négociation devra être menée sous l'égide du Conseil consultatif foncier.

L'Etat devra garantir le payement du montant du rachat à hauteur du tiers de la valeur vénale de l'immeuble non bâti.

En cas d'échec des négociations, la partie gagnante a l'obligation d'accorder un délai de résidence à la partie perdante.

Le délai visé à l'alinéa précédent est :

- de six (06) mois à compter de la date de promulgation de la présente loi, si la date de prise de la décision de justice, de jugements ou d'arrêts ordonnant une expulsion forcée est postérieure à la date de promulgation de la présente loi ;

- de trois (03) mois à compter de la date de promulgation de la présente loi, si la date de prise de la décision de justice, de jugements ou d'arrêts ordonnant une expulsion forcée est antérieure à la date de promulgation de la présente loi.

Dans ce cas, l'Etat préempte sur toute transaction devant être opérée sur ledit immeuble en faveur de l'occupant de bonne foi.

Article 529 : Si l'exécution d'une ordonnance, d'un jugement ou d'un arrêt doit entraîner des démolitions massives d'habitations construites sur des parcelles d'une superficie cumulée de plus de cinq mille (5 000) mètres carré, l'Etat procède à l'expropriation pour cause d'utilité publique des parcelles concernées après un juste et préalable dédommagement des propriétaires desdites parcelles.

A cette fin, le fonds de dédommagement prévu à l'article 538 de la présente loi peut être utilisé.

Article 530 : Dans tous les cas, l'immeuble préempté ou exproprié en application des articles précédents devra faire l'objet d'une location vente, prioritairement en faveur des parties perdantes.

TEST PRINT

Les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article sont fixées par décret pris en Conseil des ministres.

Article 531 : Dans le respect des garanties des droits au logement, l'exécution d'une décision d'expulsion peut faire l'objet d'un accord de rachat entre les parties.

L'offre de rachat est initiée par la partie perdante.

Elle est assortie de modalités de paiement arrêtées de commun accord par les parties sous l'arbitrage du Conseil consultatif foncier

Article 532 : L'accord ainsi réalisé est validé par le président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble querellé.

Cette consolidation de l'accord d'exécution de la décision d'expulsion doit intervenir dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la signature dudit accord.

Article 533 : En tout état de cause, le délai d'expulsion ou la date d'exécution des modalités de paiement court à partir de la date de survenance ou de signature de la décision de consolidation.

Dans tous les cas, l'exécution d'une décision d'expulsion doit intervenir dans un délai de trois (03) mois au minimum et de six (06) mois au maximum selon le cas.

Article 534 : La mesure de protection portant offre d'indemnisation ou de rachat ne peut couvrir l'occupant de mauvaise foi. Elle couvre uniquement la victime d'une expulsion illégale et/arbitraire (offre d'indemnisation) ou l'occupant de bonne foi (offre de rachat).

En cas d'expulsion illégale et/ou arbitraire, le montant des indemnités compensatrices, la durée et le mode de paiement doivent être justes et équitables, reflétant un équilibre adéquat entre l'intérêt public et l'intérêt de ceux qui sont affectés par la mesure d'expulsion.

Ils sont déterminés et approuvés par le tribunal compétent.

Article 535 : Pour les occupants de bonne foi, l'offre de rachat doit réaliser une corrélation entre le coût d'acquisition initial de l'immeuble et sa valeur marchande actuelle.

Elle tient compte de la durée de temps passée sur l'immeuble.

Les autres éléments qui peuvent affecter la détermination de la valeur de l'offre de rachat incluent :

- l'usage courant qui est fait de la propriété ;
- l'historique de l'acquisition et de l'usage de la propriété ;
- la valeur marchande de la propriété ;
- l'importance de l'investissement réalisé par l'occupant sur la propriété ;
- le but ou la raison de l'expulsion.

PROJET

Article 536 : L'exécution des décisions de justice ordonnant expulsion forcée devenues définitives avant la parution du présent code doit, en conséquence, privilégier les mesures protectrices visées à l'article 525 et suivants, en offrant prioritairement la possibilité de rachat à la partie perdante au procès.

Dans ce cas, le coût d'acquisition définitive de l'immeuble, qui doit être fixé d'accord parties sous l'arbitrage du Conseil consultatif foncier, ne saurait équivaloir à la valeur vénale au jour de signature de la décision de consolidation de l'accord d'exécution de la mesure d'expulsion.

Le coût d'acquisition définitive d'un immeuble faisant suite à une mesure d'expulsion dudit immeuble sera égal au prix d'achat primitif majoré d'un pourcentage de la valeur vénale au jour de signature de la décision de consolidation visée ci-dessus.

Ce pourcentage tient compte de la durée de temps passée dans l'immeuble. Il s'établit comme suit :

- 0 à 5 ans : 25% à 30% ;
- 5 à 15 ans : 20% à 25% ;
- 15 à 25 ans : 15% à 20% ;
- 25 à 30 ans : 10% à 15% ;
- plus de 30 ans : 5% à 10%.

Article 537 : Sont abrogées, la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey, la loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey, la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin, ainsi que toutes dispositions antérieures contraires au présent code.

Article 538 : Il est institué un fonds de dédommagement foncier.

Article 539 : Le fonds de dédommagement foncier a pour mission de renforcer et de simplifier l'accès de l'Etat et des collectivités territoriales à la terre dans le cadre de leurs politiques de développement et pour leurs différents besoins d'utilité publique.

Article 540 : L'assiette, le taux et les modalités de recouvrement des impositions, et autres recettes du Fonds sont fixés par la loi de finances.

PRESIDENCE

Article 541 : Les modalités d'organisation et de fonctionnement du fonds de dédommagement foncier sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 542 : L'administration dispose d'un délai maximum de six (06) mois à compter de la promulgation de la présente loi pour l'adoption des décrets d'application.

Article 543 : Le présent code sera exécuté comme loi de l'Etat.

Fait à Cotonou, le 14 août 2013.

Par le Président de la République,
Chef de l'Etat, Chef du Gouvernement,

Dr Boni YAYI

Le Ministre du Développement, de l'Analyse
Economique et de la Prospective,

Marcel Alain de SOUZA

Le Garde des Sceaux, Ministre de la
Justice, de la Législation
et des Droits de l'Homme,

Valentin DJENONTIN-AGOSSOU

Le Ministre de l'Economie
et des Finances,

Jonas GBIAN

Ministre de l'Environnement, de l'Assainissement,
de l'Habitat et de l'Urbanisme,

Christian SOSSOUHOUNTO

AMPLIATIONS : PR 6 AN 4 CC 2 CS 2 CES 2 HAAC 2 HCJ 2 PMC CAGEPPPDDS 4 AUTRES MINISTERES 24 SGG 4 DGBM-DCF-DGTCP-DGID-DGDDI 5 BN-DAN-DLC 3 GCONB-DGCST-INSAE 3 BCP-CSM-IGAA-IGE 4 UAC-ENAM-FADESP 3 UP-FDSP2 JO 1;

LEGIBENIN

REPUBLIQUE DU BENIN

FRATERNITE – JUSTICE - TRAVAIL

ASSEMBLEE NATIONALE

Loi n° 2017-15
modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Benin.

LEGIBENIN

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du 26 mai 2017, la loi dont la teneur suit :

Article 1er : Sont supprimés, les articles 16 et 501 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

Article 2 : Les articles 4, 7, 22, 112, 115, 125, 138, 139, 140, 141, 144, 145, 146, 147, 148, 151, 152, 158, 159, 161, 166, 171, 172, 175, 176, 178, 181, 182, 183, 184, 185, 200, 201, 204, 209, 238, 240, 284, 285, 286, 304, 305, 307, 352, 360, 375, 376, 377, 378, 380, 398, 400, 402, 412, 416, 425, 428, 439, 445, 447, 449, 451, 515, 516, 517, 520 et 539 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin sont modifiés et complétés comme suit :

Article 4 nouveau : Le régime foncier en vigueur en République du Bénin est celui de la confirmation de droits fonciers déterminé par les dispositions du titre III du présent code. Il régit l'ensemble des terres rurales, périurbaines et urbaines et repose sur une procédure contradictoire de confirmation des droits fonciers qui débouche sur la délivrance d'un titre foncier. Cette procédure de confirmation de droits fonciers est axée :

- en milieu urbain et périurbain, sur la confirmation de droits à partir de documents de présomption de propriété foncière ou d'une décision de justice définitive.

- en milieu rural, sur la confirmation de droits à partir de documents de présomption de propriété foncière, du registre des ayants droit du plan foncier rural ou d'une décision de justice définitive.

Au sens du présent code, les documents de présomption de propriété sont :

- attestation de détention coutumière ;
- attestation de recasement ;
- avis d'imposition des trois dernières années ;
- certificat d'inscription ;
- certificat administratif ;
- certificat foncier rural.

Article 7 nouveau : Au sens du présent code, les termes suivants sont définis comme ci-après :

- affermage : Location d'un bien rural immobilier moyennant payement d'un loyer ou fermage ;

- agence : Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) ;

- aliénation : Transmission du droit de propriété ou constitution d'un droit réel ;

- amodiation : Bail d'un fonds de terre dont le paiement se fait à portion de fruits ;

- bail à construction : Contrat de bail de longue durée par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain dont il a la jouissance . Il bénéficie du droit de superficie ;

- bien-fonds : Immeuble, terre ou construction ;

- bordereau analytique : Document qui énumère les actes, les opérations et charges qui portent sur l'immeuble immatriculé ;

- bornage : Délimitation de deux (02) fonds de terres contiguës. Opération qui consiste à délimiter deux (02) terrains contigüs et à implanter des bornes délimitant la propriété foncière ;

- borne : Ouvrage ou objet destiné à indiquer une limite de propriété, un repère ou servir avec d'autres à maintenir une chaîne pour préserver un emplacement de passage ;

- cadastre : Ensemble constitué de documents cartographique et littéral à l'échelle national ou local, comportant, le premier des informations graphiques, le second des renseignements attachés, relatifs aux parcelles de propriété individuelle.

Aux termes du présent code, le cadastre s'entend comme un ensemble technique des outils d'identification, d'enregistrement et de description des

EJGTBENIN

terres ou une représentation cartographique de l'ensemble du territoire national sur une base communale et selon sa division en parcelles de propriétés ;

- cahier des charges : Document administratif détaillant les obligations et éventuellement les droits du titulaire en matière de concession ;

- certificat foncier rural : Acte de constatation et de confirmation des droits fonciers établis ou acquis selon la coutume ou les pratiques et normes locales. Il constitue un extrait du plan foncier rural. Il lui est attaché une présomption de droits acquis faisant foi jusqu'à preuve du contraire, établie devant le juge ;

- certificat d'inscription : Document délivré par le régisseur de la propriété foncière attestant de l'inscription d'un droit réel immobilier ;

- certificat d'urbanisme : Document indiquant les conditions dans lesquelles un terrain est constructible ;

- classement : Procédure qui permet de changer le statut juridique de droit commun d'un fonds de terre pour le soumettre à un régime juridique plus précis et parfois plus restrictif ;

- communauté à la base : Ensemble des personnes ayant des liens sociaux et des intérêts communs, constituant une unité de peuplement ou une unité cohérente en matière de développement ;

- concession : Le terme "concession" a deux (02) significations :

● Portant sur le domaine public (de l'État ou des collectivités territoriales), la concession est le contrat de droit administratif qui confère à son bénéficiaire, moyennant redevance ou à titre gratuit, le droit d'occuper et d'utiliser à titre privé et pour une durée déterminée une partie (dépendance) du domaine public ; ce droit, précaire, est révocable à tout moment.

La concession peut aussi être le contrat par lequel l'autorité publique délègue la gestion d'un équipement public à une personne morale, pour une durée déterminée ;

● Portant sur une parcelle du domaine privé (de l'État ou de la commune), la concession est l'acte administratif par lequel l'autorité administrative, propriétaire du domaine supportant une parcelle, attribue celle-ci à une personne privée, physique ou morale, à charge pour celle-ci de la mettre en valeur selon des modalités fixées par l'acte de concession ou dans un cahier des charges y annexé, durant une période déterminée moyennant le versement d'une redevance annuelle ;

- déclassement : Procédure qui a pour but ou comme effet de soustraire un fonds de terre appartenant au domaine classé pour le soumettre à nouveau au statut de droit commun ;

PROJET

- domaine : Ensemble des biens immobiliers appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales ;

- domaine classé : Domaine soumis à un régime restrictif de l'exercice des droits d'usage des individus ou des collectivités après accomplissement d'une procédure de classement ;

- domaine privé : Partie du patrimoine de l'Etat ou des collectivités territoriales dont le régime juridique obéit, en principe, aux règles de fond et de compétence de droit privé applicables à la propriété et à ses démembrements ;

- domaine protégé : Domaine objet de protection de la part des pouvoirs publics, qui peut ultérieurement être soumis à un régime de classement ;

- domaine public : Partie inaliénable du patrimoine de l'Etat ou des collectivités territoriales qui est soumise à un régime juridique et au contentieux de droit administratif ;

- domaine rural : Ensemble des terres rurales appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales, mises en valeur ou non, quelle que soit la nature de cette mise en valeur ;

- droit coutumier : Droit établi ou acquis selon les pratiques et normes locales ;

- droit domanial : Droit lié à l'exploitation d'une partie du patrimoine de l'Etat ou des collectivités territoriales ;

- droit foncier : Ensemble des règles applicables à la propriété et à ses démembrements ainsi qu'aux ressources naturelles qui y sont liées dès lors que l'objet en est la terre ;

- droit foncier rural : Régime des terres rurales comprenant outre le régime général du foncier, l'ensemble des règles affectant spécifiquement la propriété ou l'exploitation des terres agricoles ;

- droit d'usage : Démembrement du droit de propriété conférant à son titulaire le droit d'utiliser une terre et d'en percevoir les fruits dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille ;

- droit d'usage délégué : Droit d'usage accordé temporairement à une personne par le détenteur d'une terre acquise dans les formes admises par la coutume et les pratiques et normes locales ;

- eaux domaniales : Eaux du domaine public naturel et celles relevant du domaine public artificiel ;

- enregistrement : Formalité fiscale consistant en l'analyse ou la mention d'un acte juridique sur un registre, donnant lieu ou non à la perception de droits par l'État ou les collectivités territoriales et conférant date certaine aux actes sous

FEGTBENIN

seing privé, qui en sont dépourvus. Action de transcrire, de mentionner un acte, un jugement dans les registres publics ;

- faire-valoir indirect : Manière d'exploiter un fonds de terre par le biais d'un contrat, sans en être propriétaire ;

- immatriculation : Procédure publique qui permet d'enregistrer, sous un numéro d'ordre (numéro d'immatriculation), un immeuble identifié par ses principales caractéristiques physiques, dans un registre ad hoc dit livre foncier ;

- immeuble : Fonds de terre et ce qui y est incorporé, ainsi que les biens mobiliers qui en permettent l'exploitation ;

- immeuble par destination : Meuble que la loi répute immeuble parce qu'il est destiné par volonté de son propriétaire, soit affecté au service et à l'exploitation d'un immeuble, soit attaché à ce dernier à perpétuelle demeure ;

- immeuble par nature : Fonds de terre fixé au sol qu'on ne peut déplacer ;

- impenses : Dépenses faites pour la conservation ou l'amélioration ou l'embellissement d'une chose. Dépenses faites sur un immeuble par une personne qui en a la jouissance sans en être propriétaire ;

- inscription : Formalité par laquelle est obtenue la publicité de certains actes portant sur des immeubles (ex : inscription hypothécaire). C'est également la mention faite aux registres du régisseur des hypothèques, de l'hypothèque dont une propriété est grevée ;

- OHADA : Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires ;

- opération d'habitat : Toute opération de construction d'immeubles destinés à l'habitation, lesquels sont situés, soit sur un même terrain soit sur des parcelles contiguës ou séparées par de courtes distances et qui sont édifiés simultanément ou successivement par une personne physique ou morale aux fins de vente ou de location ;

- plan foncier rural : Document faisant l'inventaire des terres rurales avec enregistrement des droits y rattachés ainsi que de leurs titulaires, dans le but de répondre aux besoins individuels et collectifs de sécurité foncière, de planification et d'investissement ;

- prénotation : Demande tendant à obtenir l'inscription, la modification ou l'annulation d'une inscription par mention sommaire préventive, sur le titre foncier, avant d'être porté devant le tribunal compétent ;

- propriété : Droit d'user, de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements ;

FEF BENIN

- publication aux livres fonciers : Inscription des droits réels immobiliers au livre foncier et organisation à la consultation du public ;

- purge : Procédure permettant de libérer un bien immeuble des gages et garanties qui le grèvent ;

- régisseur : Régisseur de la propriété foncière ;

- registre de dépôts des actes : Registre tenu en double dans chaque conservation des hypothèques et sur lequel sont inscrits, au jour le jour, par ordre chronologique tous les actes relatifs à l'immeuble ;

- réserve naturelle intégrale : Aire préservée pour permettre le libre jeu des facteurs naturels sans aucune intervention extérieure, à l'exception des mesures de sauvegarde nécessaires à l'existence même de la réserve ;

- service des hypothèques : Service administratif dans lequel sont déposés et conservés tous les actes portant sur les droits réels immobiliers ainsi que certains actes générateurs de droits personnels dont un immeuble est directement l'objet ;

- sûreté réelle : Garantie accordée au créancier pour le recouvrement de sa créance et qui est assise sur un bien meuble corporel ou incorporel, ou immeuble ;

- taxe d'immatriculation foncière : Redevance d'aménagement et de viabilisation urbains.Taxe, redevance versée par les propriétaires ou présumés propriétaires d'immeubles destinée à financer l'aménagement et la viabilisation de l'habitat ;

- terres rurales : Ensemble des terres occupées par les activités agricoles, pastorales, sylvicoles, piscicoles ou destinées à accueillir l'une ou l'autre de ces activités. Les terres rurales sont situées en dehors des zones urbaines, des zones à urbaniser ou des zones d'urbanisation future telle que définie par les documents d'urbanisme ;

- terres urbaines : Terres situées dans les zones urbaines, les zones à urbaniser ou les zones d'urbanisation future telle que définie dans les documents de planification urbaine. Ces terres sont affectées ou destinées principalement à l'habitation, au commerce, à l'industrie, à l'implantation des services publics et d'une manière générale aux activités liées à la vie urbaine. Elles sont régies par les textes spécifiques sur le foncier urbain ;

- titre foncier : Document de preuve de la propriété foncière délivré après une procédure contradictoire de confirmation de droits fonciers ou au terme de réalisation de plan foncier rural ;

- zone sensible : Zone qui se distingue soit par une compétition accrue pour l'accès aux ressources naturelles telles que la terre, les ressources forestières, les ressources de pêches, avec pour conséquence la recrudescence des conflits

LEGIBENIN

ruraux, soit par l'extension des surfaces emblavées avec dégradation accélérée ou avancée du couvert végétal ;

- espaces frontaliers : Aire géographique couverte par les collectivités territoriales et les circonscriptions administratives ayant dans leurs juridictions territoriales une ouverture directe sur un pays voisin de la République du Bénin, c'est-à-dire riveraine d'une ligne de démarcation avec l'un au moins des pays voisins de la République du Bénin ;

- frontière : Ligne de démarcation entre la République du Bénin et les pays voisins, héritée de la colonisation ou découlant d'un traité avec les pays voisins ou de toute décision d'un organe arbitral ou judiciaire international ;

- localité frontalière : Unité administrative (arrondissements, quartiers de ville et villages) ayant sur son territoire, une ouverture directe sur un pays voisin de la République du Bénin ;

- zone frontalière : Portion de terre contiguë à la ligne frontière de la République du Bénin avec les Etats voisins, ayant en principe une largeur de deux mille deux cents (2 200) mètres à partir de la ligne de démarcation et présentant des enjeux sécuritaires importants. Incluse dans les espaces frontaliers, elle se subdivise en bande de haute sécurité frontalière et en bande de sécurité frontalière ;

- bande de haute sécurité frontalière : Portion de terre contiguë à la ligne frontière de la République du Bénin avec les Etats voisins ayant une largeur de deux cents (200) mètres à partir de la ligne de démarcation et qui, exempte de toute occupation privée, met à nu les bornes frontières ;

- bande de sécurité frontalière : Portion de terre contiguë à la bande de haute sécurité frontalière ayant en principe une largeur de deux milles (2 000) mètres à partir de la ligne marquant la fin de la largeur de la bande de haute sécurité frontalière ;

- sécurisation des espaces frontaliers : Ensemble des moyens et opérations de délimitation, de démarcation et de réaffirmation des frontières internationales, terrestres, maritimes et aériennes d'un pays. Elle comprend également les moyens humains, organisationnels et matériels mis en œuvre par les Forces de défense et de sécurité pour la défense de l'intégrité du territoire national et la protection des personnes et des biens dans les espaces frontaliers.

Article 22 nouveau : L'échange est soumis pour sa validité aux mêmes règles que la vente d'immeuble en ce qui concerne la capacité des parties, leur consentement, la cause et l'objet.

Cependant, lorsque les choses échangées sont d'inégales valeurs, la stipulation d'une soulte est nécessaire sauf renonciation expresse des parties.

LEGIBENIN

Article 112 nouveau : Seul le titre foncier confère la pleine propriété en République du Bénin. Il lui est attaché tous les attributs du droit de propriété.

Toutes les terres non couvertes par un titre foncier sont sous l'empire de droits présumés.

L'Etat délivre des titres fonciers aux titulaires d'un permis d'habiter sur un immeuble lui appartenant dans les conditions fixées par décret pris en Conseil des ministres.

Article 115 nouveau : Peut requérir la confirmation de droits et leur enregistrement dans les registres fonciers, toute personne physique ou morale ou toute collectivité familiale notamment :

1- l'administration ou les services publics ;

2- le présumé propriétaire ;

3- le copropriétaire présumé chargé de l'administration de l'immeuble indivis ou muni du consentement écrit des autres ayants droit ou toute autre personne investie ou ayant reçu délégation à cet effet ;

4- le titulaire d'un des droits réels définis dans le présent code autres que la propriété avec le consentement écrit du présumé propriétaire ;

5- le créancier poursuivant la réalisation d'un immeuble non nanti de titre foncier lorsque le tribunal a ordonné l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication ou lorsque le mandat a été donné au créancier ou au notaire de procéder à la transformation d'un titre présomptif de propriété quelconque en titre foncier. Dans ce cas, les frais sont acquittés par le requérant et assimilés aux frais de justice faits pour parvenir à la mise en vente ;

6- le représentant d'une association d'intérêt foncier régulièrement créée ;

7- le représentant d'un syndicat de copropriété régulièrement créé.

Dans tous les cas, les frais de la procédure sont, sauf convention contraire, supportés par le requérant, à charge de répétition en ce qui concerne les représentants légaux des incapables.

Article 125 nouveau : Pendant le délai de soixante (60) jours prévu pour l'affichage de la demande en l'auditoire du tribunal, toutes personnes intéressées peuvent intervenir en la procédure 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 ;

- demande d'inscription, en cas de prétentions élevées à l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer au titre foncier à établir.

PRESIDENCE

Ces oppositions ou demandes d'inscription sont faites par écrit adressées au régisseur de la propriété foncière qui les transcrit dans le registre des oppositions ou d'inscription des droits.

Les déclarations et les lettres souscrites aux effets ci-dessus doivent contenir l'indication des noms, prénoms, domiciles des intervenants, une élection de domicile en République du Bénin, s'il y a lieu, les causes de l'intervention et l'énoncé des actes, titres ou pièces sur lesquels elles sont appuyées**.**

Article 138 nouveau : La confirmation de droits fonciers d'un immeuble sur les registres fonciers, dans les conditions énoncées aux articles 124 et 134 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, comporte :

- l'inscription au registre des dépôts d'une mention constatant l'achèvement de la procédure ;

- l'établissement du titre foncier sur les registres fonciers ;

- la rédaction de bordereaux analytiques pour chacun des droits réels soumis à la publicité et reconnus au cours de la procédure ;

- la mention sommaire de ces divers droits à la suite du titre de propriété ;

- l'établissement d'une copie du titre foncier à remettre au propriétaire et de certificats d'inscription à délivrer aux titulaires de droits réels susceptibles de cession.

Le titre foncier emporte annulation de tous les anciens actes présomptifs ou constitutifs de droit présumé de propriété.

Article 139 nouveau : Le régisseur constate, au registre des dépôts, le versement qu'il effectue au dossier, à l'expiration du délai soit d'opposition à la demande, soit de recours contre la décision judiciaire terminant le litige, des pièces de la procédure de formalisation des droits fonciers. Il rédige, au vu des déclarations insérées dans la demande de confirmation des réquisitions, des demandes d'inscription acceptées par le requérant et des décisions de justice intervenues sur les oppositions de demandes d'inscription non acceptées, un bordereau analytique des actes et pièces établissant l'origine et le mode d'exercice de chacun des droits réels et charges qui grèvent l'immeuble. Il dresse, sur le registre foncier de la circonscription administrative dans laquelle l'immeuble est situé, le titre foncier qui comporte, répartis dans les divisions du cadre imprimé, les renseignements suivants :

- description de l'immeuble, avec indication de ses consistances, superficie, contenance, situation et abornements par numéro de titres de propriété foncière des immeubles voisins, si possible ;

REPUBLIQUE DU BENIN

- mention sommaire des droits réels existant sur l'immeuble et des charges qui le grèvent ;

- désignation du propriétaire ;

Il annexe à ses archives, les titres de propriété produits à l'appui de la demande de confirmation des droits fonciers.

Toutefois, si ces titres concernent outre la propriété enregistrée, un immeuble distinct de cette propriété, le régisseur remet aux parties le titre commun, dont il conserve une copie qu'il certifie conforme, après avoir apposé sur ledit titre commun une mention d'annulation relative à l'immeuble sur lequel les droits fonciers ont été confirmés.Il établit, sur des formules spéciales :

- pour le propriétaire requérant ou, s'il y a lieu, mais sur demande expresse, pour chacun des copropriétaires indivis d'un immeuble, une copie exacte et complète du titre foncier, une série de duplicata des bordereaux analytiques et une copie du plan ;

- pour chacun des titulaires de charges ou de droits réels, susceptibles de cession et mentionnés, un certificat d'inscription.

Les copies de titres et certificats d'inscription emportent exécution parée, indépendamment de toute addition de formule exécutoire.

Dans tous les cas, en l'absence de contestations et sous réserve du respect des dispositions de l'article 124 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, le régisseur de la propriété foncière dispose d'un délai maximum de cent vingt (120) jours à compter de l'instruction du dossier de réquisition pour accomplir l'ensemble des formalités et créer le titre foncier sous peine des sanctions prévues à l'article 391 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

Article 140 nouveau : Toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure de confirmation de droits fonciers et ayant pour effet de mettre en cause le droit de propriété même d'un immeuble dont les droits ont été confirmés est irrecevable sauf dispositions prévues à l'article 147 nouveau du présent code.

Les détenteurs de créances hypothécaires ou privilégiées et les bénéficiaires de charges foncières tenues directement du propriétaire qui a poursuivi la confirmation de droits fonciers peuvent seuls, en se conformant aux dispositions du chapitre II du présent titre, requérir, même après achèvement de la procédure, l'inscription de leurs droits sur le titre foncier sous la double réserve de ne point préjudicier à d'autres droits régulièrement inscrits et de ne prendre rang qu'à compter de leur inscription.

LEGIBENIN

Article 141 nouveau : En cas de perte par le titulaire d'une copie de titre foncier ou d'un certificat d'inscription, le régisseur en délivre un duplicata sur présentation d'une ordonnance rendue par le président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble après publication par le requérant d'un avis de perte inséré au Journal officiel, dans un Journal d'annonces légales ou un journal en tenant lieu.

Article 144 nouveau : Au terme de la procédure de confirmation des droits fonciers faite de manière collective, il est délivré un titre individuel par morcellement du titre foncier global à chaque membre de l'association d'intérêt foncier.

Article 145 nouveau : Le titre foncier délivré au terme de la procédure de confirmation des droits fonciers confère à son titulaire, la pleine propriété de l'immeuble.

Article 146 nouveau : Le titre foncier est définitif et inattaquable.

En cas de fraude ou d'erreur, il est ouvert une action en indemnisation.

Au sens du présent code, la fraude s'entend de :

- toute manœuvre consistant à faire enregistrer ou confirmer en son nom les droits fonciers portant sur un immeuble appartenant à autrui ;

- toute manœuvre dolosive consistant à tromper la bonne foi de quelqu'un pour acquérir et faire confirmer en son nom les droits fonciers portant sur un immeuble appartenant à celui-ci ;

- toute manœuvre consistant à faire enregistrer ou confirmer les droits d'un immeuble alors même que celui-ci fait l'objet de contestation soit devant l'autorité administrative, soit devant les juridictions ;

- toute manœuvre pouvant être constitutive de stellionat et exécutée dans le but de faire enregistrer ou confirmer en son nom les droits fonciers portant sur un immeuble ne lui appartenant pas.

L'action en indemnisation pour fraude ou erreur est ouverte à la partie lésée dans un délai d'un (01) an à compter dela date de la découverte de la fraude ou de l'erreur.

Article 147 nouveau : Toute personne, dont les droits ont été lésés par la délivrance de titre foncier à la suite d'une confirmation de droits fonciers ou d'une inscription frauduleuse peut se faire indemniser par le fonds de dédommagement foncier. Le cas échéant, l'Etat dispose d'une action récursoire contre toute personne ayant occasionné la fraude après indemnisation de la victime.

LEGIPRENTI

Article 148 nouveau : En cas d'erreur matérielle sur un titre foncier ou de non-respect de la procédure légale de délivrance des titres fonciers, ou de tout autre contrefait survenu dans la procédure d'enregistrement et de confirmation des droits fonciers, la partie lésée bénéficie d'une indemnité sans préjudice d'action en revendication du droit de propriété.

Dans tous les cas, l'indemnité compensatrice tient compte de la plus-value acquise par l'immeuble.

Article 151 nouveau : Les mentions du titre foncier sont appuyées et complétées par l'adjonction de bordereaux analytiques, établis par le régisseur de la propriété foncière, de pièces et d'actes produits comme justificatifs des droits réels publiés.

Article 152 nouveau : A chaque titre foncier correspond, dans les archives de la conservation, un dossier comprenant :

- les pièces de la procédure de confirmation des droits fonciers ;

- le plan définitif de l'immeuble ou les documents et numéros du registre ou du cadastre ;

- la série des bordereaux analytiques successivement établis ;

- les actes et pièces analysés.

Article 158 nouveau : Tous faits, conventions ou sentence à soumettre pour l'inscription conformément au présent code doivent contenir, outre les éléments essentiels des contrats, les mentions suivantes :

- nom, prénoms, profession et domicile pour les individus ;

- dénomination ou raison sociale, nature et siège de l'institution pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile ;

- capacité des contractants et qualité en laquelle ils agissent, appuyée de déclarations précises en ce qui concerne l'état civil ;

- numéro du titre foncier de l'immeuble que l'inscription doit affecter.

Si les actes sont passés sous seing privé, les signatures doivent être légalisées dans la forme habituelle et, en outre, si l'une des parties est de nationalité béninoise, elle doit déposer des pièces d'identité appropriées au régisseur de la propriété foncière.

Article 159 nouveau : Les demandes d'inscription doivent, s'il s'agit de mutations contractuelles et de conventions en général, être accompagnées de :

- l'expédition de l'acte ;

- la copie originale du titre foncier de l'immeuble intéressé ;

LEGIBENIN

- le certificat d'inscription relatif au droit réel grevant l'immeuble en cas de modification ou d'extinction d'un droit réel.

Dans le cas des mutations opérées après décès, ces demandes doivent, pour les successions ab intestat, être accompagnées :

- d'une copie conforme de l'acte de décès ou une expédition du jugement en tenant lieu ;

- d'une expédition de l'intitulé d'inventaire ou l'acte de notoriété prévu à l'article 166 nouveau du présent code ;

- de la copie ou les copies du titre foncier du ou des immeubles concernés ;

- des titres relatifs aux droits grevant un ou plusieurs immeubles dans le cas de transmission de droits réels.

S'agissant des successions testamentaires, ces demandes doivent, indépendamment des pièces citées ci-dessus, être accompagnées :

- d'une expédition du testament ;

- d'une expédition des actes de consentement par les héritiers réservataires ou les légataires universels à la délivrance des legs, ou du jugement prononçant l'envoi en possession desdits légataires.

Article 161 nouveau : Avant de statuer sur la demande d'inscription, le régisseur procède à la vérification de toutes les pièces déposées et s'assure de :

- l'identité des parties ;

- leur capacité ;

- l'inscription du droit du disposant sur le titre foncier ;

- la disponibilité de l'immeuble ;

- la régularité de l'acte.

Article 166 nouveau : La constatation écrite des mutations opérées par décès est faite dans les intitulés d'inventaires ou, à défaut, au moyen d'actes de notoriété contenant :

- l'énonciation conforme aux actes de l'état civil, pour les individus, des nom, prénoms, profession et domicile, ou aux actes constitutifs pour les sociétés et autres institutions jouissant de la personnalité civile, des nom ou raison sociale, nature et siège du défunt et des héritiers naturels ou institués ;

- l'indication, en ce qui concerne le défunt, s'il y a lieu, de sa capacité absolue ou relative de disposer par testament ; en ce qui concerne les héritiers et légataires, de leur capacité de recevoir par testament et, dans tous les cas, de leurs droits exclusifs à l'hérédité ;

LEGIPENIN

- la désignation par les numéros des titres fonciers des immeubles transmis.

Ces actes de notoriété sont établis par un notaire ou un juge.

Article 171 nouveau : L'inscription au registre foncier des faits ou conventions ayant pour objet la constitution, la transmission, la modification ou l'extinction des droits réels s'effectue suivant les étapes ci-après :

1- la constatation au registre ad hoc du dépôt effectué par le requérant d'inscription ;

2- la rédaction de bordereaux analytiques rappelant les dispositions inhérentes aux documents déposés pour l'inscription ainsi que toutes autres dispositions soumises à la publicité ;

3-a) l'inscription dans le registre des mentions sommaires, à la suite du titre foncier, de la charge ou du droit constitué ou des mutations opérées s'il s'agit d'un acte constitutif d'une charge ou d'un droit réel ou transmissif de propriété ;

b) s'il s'agit d'un acte extinctif d'une charge ou d'un droit réel publié, la radiation de la mention précédemment inscrite sur le titre foncier ;

4- la reproduction des mentions faites au registre tel que décrit ci-dessus sur le titre foncier ;

5- l'établissement d'un certificat d'inscription au nom du titulaire du nouveau droit ou l'annulation du certificat d'inscription précédemment établi, au nom du titulaire du droit éteint.

Article 172 nouveau : L'inscription au registre foncier des faits ou conventions ayant simplement pour objet de changer le titulaire ou de modifier les conditions d'existence d'un droit réel est faite dans la même forme que celle prévue dans l'article précédent, à condition toutefois que la mention sommaire prévue aux points 3 et 4 de l'article précédent, au lieu de figurer sur le titre foncier et sur les copies de ce titre, soit remplacée par une annotation en marge des bordereaux analytiques se rapportant à l'inscription initiale du droit modifié et sur le certificat d'inscription correspondant.

Article 175 nouveau : L'inscription n'est possible qu'après l'établissement du titre foncier à travers la procédure de confirmation de droits fonciers. Toutefois, si pendant la procédure de confirmation de droits fonciers, le bénéficiaire d'un droit réel souhaite faire inscrire son droit sur le certificat sujet à la confirmation de droits fonciers, le bénéficiaire peut préparer lesdites pièces et les déposer auprès du régisseur. Après confirmation des droits fonciers, le régisseur inscrit les droits dans le registre foncier et dans les divers registres à compter de la date de leur inscription.

TEST PRINT

La validité de ces inscriptions reste soumise aux règles qui régissent le droit commun auquel l'immeuble n'échappe qu'au jour de la confirmation de droits fonciers, sauf en ce qui concerne le mode de publication des droits réels tel qu'il est organisé par les dispositions du présent article.

Article 176 nouveau : Les copies de titres fonciers et certificat d'inscription sont seules restituées aux parties ; les pièces produites restent déposées aux archives de la conservation, et le régisseur peut, à toute époque, en délivrer aux intéressés ou à l'administration publique qui en fait la demande, des copies certifiées conformes faisant foi de leur contenu.

Article 178 nouveau : Lorsque l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est soumise aux dispositions du présent code, cette hypothèque ne doit pas être inscrite conformément aux procédures prévues dans le présent chapitre. Dans ce cas, le document d'hypothèque et une expédition sont remis au créancier hypothécaire. Le créancier hypothécaire à son tour donne les documents au régisseur qui ne doit déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai qui ne peut être supérieur à quatre-vingt-dix (90) jours.

Ce dépôt, valable pour ledit délai comme opposition, est inscrit à sa date au registre des dépôts, et mention provisoire en est faite sur le titre foncier, dans le cadre réservé à cet effet. Cette mention n'est pas reproduite sur la copie du titre foncier. Si, au cours du délai de validité de l'opposition une nouvelle inscription vient à être requise, le régisseur procède préalablement à l'inscription de l'hypothèque différée qui prend rang du jour du dépôt pour opposition.

Dans le cas contraire, à l'expiration du délai de quatre-vingt-dix (90) jours, le créancier est tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription régulière de son droit, qui a cessé d'être garanti par le dépôt pour opposition.

Article 181 nouveau : Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive, dite prénotation, sur le titre foncier, avant d'être portée devant le tribunal. Cette prénotation doit être autorisée par ordonnance du président du tribunal de première instance rendue sur requête, à charge de lui en référer.

Une fois que la prénotation est inscrite dans le registre foncier, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à ladite prénotation.

A défaut de prénotation, le jugement n'a d'effet à l'égard des tiers que du jour où il est inscrit conformément aux dispositions de ce code.

SECTION III

DE LA REUNION ET DE LA DIVISION DES TITRES FONCIERS

PROJET

Article 182 nouveau : Lorsque deux ou plusieurs immeubles contigüs sont réunis par suite d'une acquisition ou par l'effet de tout autre contrat ou événement entre les mains d'un même propriétaire, celui-ci peut demander la fusion des deux titres en un seul, soit au moment de l'inscription du fait juridique générateur du droit foncier de chaque parcelle, soit à une date ultérieure.

Pour obtenir la réunion de deux (02) ou plusieurs immeubles ayant fait l'objet de confirmation de droits fonciers, le requérant saisit le régisseur d'une demande accompagnée des pièces suivantes :

- le plan fusionné des immeubles ;

- les copies des différents titres fonciers préexistants à fusionner ;

- les pièces nécessaires à l'instruction ultérieure de l'acte de fusion et

- la quittance attestant de la constitution d'une provision arbitrée par le régisseur.

Cette fusion s'effectue de l'une des manières suivantes :

- au moyen de l'annulation des titres anciens et de la création d'un titre nouveau, sur lequel sont reportées les inscriptions non radiées des titres annulés ;

- par l'annulation de tous les titres sauf un seul desdits titres et le report sur le titre restant de la nouvelle superficie, la consistance et la valeur de l'immeuble, en plus des inscriptions de toutes les parcelles qui ne sont pas radiées à la date de la fusion.

Cette opération n'est cependant admise qu'autant qu'elle ne préjudicie en rien à aucun droit de propriété enregistré existant.

Article 183 nouveau : Lorsqu'un immeuble est divisé par suite d'aliénations partielles ou de partage, les limites des lots formés doivent être fixées sur le terrain au moyen de bornes règlementaires. Les plans de chacun des lots à distraire sont déposés à la conservation foncière appuyés de la copie du titre foncier à morceler, des pièces nécessaires à l'inscription ultérieure de l'acte de vente ou de partage, et d'une quittance attestant de la constitution d'une provision arbitrée par le régisseur.

Dans le plus bref délai possible, après ce dépôt, le régisseur fait procéder, par un ingénieur géomètre agréé, à la vérification du plan fourni et, s'il y a lieu, à sa rectification aux frais du ou des requérants.

La date de cette opération qui doit être faite en présence des parties à l'acte à inscrire, est portée à leur connaissance, vingt-quatre (24) heures au moins à l'avance, par une notification en la forme ordinaire.

Les résultats de la vérification sont constatés dans un procès-verbal dressé également en présence des mêmes parties et signé par elles. Les parties qui ne peuvent signer apposent leur empreinte digitale.

PERIBENIN

Ces résultats restent acquis quand bien même toutes les parties, régulièrement convoquées, n'auraient pas assisté à la vérification.

Un décret pris en Conseil des ministres précise les modalités de mise en œuvre de la présente disposition en milieu rural.

Article 184 nouveau : Dès que le bornage est achevé, le régisseur annexe le procès-verbal aux pièces déposées et procède à l'inscription de l'acte visé à l'article 183 nouveau ci-dessus.

Il établit, en conséquence, au nom de chacun des propriétaires des lots distincts, un nouveau titre foncier sur lequel sont reportées toutes les inscriptions non radiées du titre ancien. Ce dernier, après inscription des mentions relatives à la diminution de superficie, consistance et valeur de l'immeuble, reste aux mains du propriétaire pour la part non aliénée, ou en cas de partage ou de vente par lots, est remis à l'attributaire ou à l'acquéreur du dernier lot attribué ou vendu.

Article 185 nouveau : Au cas où un immeuble muni d'un titre foncier est la propriété de plusieurs copropriétaires, chacun peut obtenir un titre foncier distinct pour son lot. A cet effet, un cahier des charges ou un règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions des articles 75 et suivants du présent code.

Ce cahier des charges est soumis au régisseur avec le plan de lotissement et le plan de chaque lot.

Celui-ci établit des titres fonciers distincts à chaque copropriétaire avec des numéros ayant comme base commune le titre mère, mais qui se différencie par des lettres alphabétiques. Le titre mère reste affecté aux parties communes.

Article 196 nouveau : Le plan foncier rural est établi à la demande du chef de village après délibération du conseil de village, et selon une procédure définie par les textes d'application du présent code.

L'établissement du plan foncier rural est de la compétence du bureau local de l'organe en charge de la confirmation de droits fonciers qui s'assure de la collaboration des structures techniques appropriées, publiques ou privées.

L'Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF) peut donner délégation à toute personne morale publique ou privée.

Les modalités de délégation sont fixées par un décret pris en Conseil des ministres.

L'ouverture des opérations pour l'établissement du plan foncier rural est prononcée par arrêté du maire. Elles sont clôturées sous la même forme.

Article 200 nouveau : Les modalités d'application des dispositions relatives à la confirmation de droits fonciers des terres enregistrées au plan foncier rural sont précisées par les textes d'application du présent code.

PROJET DE LOI

Toutefois, à l'issue de l'établissement des documents finaux du plan foncier rural, il est délivré un titre foncier à chaque titulaire enregistré au listing des ayants droit.

Article 201 nouveau : La copie du titre foncier est délivrée à la fin des opérations d'établissement du plan foncier rural à la demande du requérant dont le nom figure au registre des ayants droit.

Article 204 nouveau : Dès réception de la requête, le régisseur du bureau communal délivre dans un délai d'un (01) mois le titre foncier.

Article 209 nouveau : Si les immeubles devant faire l'objet de la poursuite ne sont pas munis de titre foncier, le créancier est tenu de requérir la délivrance de ce titre auprès de l'Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF), soit après y avoir été autorisé par décision du président de la juridiction compétente de la situation des biens, rendue sur requête et non susceptible de recours, soit en vertu de l'accord ou de l'autorisation notariée accordée à cette fin par le débiteur saisi.

A peine de nullité, le commandement aux fins de saisie immobilière ne peut être signifié qu'après le dépôt de la demande de confirmation de droits fonciers et la vente ne peut avoir lieu qu'après la délivrance du titre foncier.

Article 238 nouveau : Le juge compétent saisi, en procédure d'urgence, après avoir vérifié la régularité de la procédure fixe, dans un délai de trente (30) jours après le dépôt du dossier, l'indemnité d'expropriation conformément aux dispositions du présent code et ordonne la prise de possession de l'expropriant.

Article 240 nouveau : L'expertise doit être ordonnée si elle est demandée par l'une des parties.

Elle doit être conduite par un expert agréé, désigné par le tribunal. En tout état de cause, celui-ci doit rendre son rapport dans un délai fixé par le juge, faute de quoi, le juge apprécie et prend au besoin des mesures coercitives en impartissant un nouveau délai ou en fixant des astreintes s'il y a lieu.

Article 284 nouveau : Le domaine privé immobilier de l'Etat comprend des terres et des biens immeubles situés à l'intérieur des limites du territoire national ainsi qu'à l'étranger. Il est composé :

- des terres et biens immeubles disposant de titre foncier au nom de l'Etat ou d'un titre de propriété ;

- des terres et biens immeubles acquis par l'Etat ou à lui transmis selon les règles de droit commun en vigueur ;

- des terres et biens immeubles acquis par l'Etat selon la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ou par l'exercice du droit de préemption ;

TEST PENAL

- du domaine forestier de l'Etat ;

- des dépendances du domaine pastoral ou minier ayant fait l'objet d'un déclassement ;

- des terres et biens immeubles confisqués ;

- des terres et biens immeubles acquis par l'Etat à l'étranger.

Article 285 nouveau : Sauf dispositions contractuelles contraires, les terrains domaniaux appropriés qui supportent des édifices, ouvrages ou aménagements entretenus aux frais du budget d'une collectivité publique, ainsi qu'éventuellement les immeubles bâtis que ces terrains supportent, sont attribués au domaine privé de cette collectivité, même s'il s'agit de titres fonciers établis ou transférés au nom d'une collectivité territoriale autre que celle qui pourvoit à leur entretien.

Sous la même réserve, les biens immobiliers domaniaux entretenus aux frais du budget de l'Etat, sont attribués au domaine privé de l'Etat, même s'il s'agit de titres fonciers au nom d'une autre collectivité territoriale.

Article 286 nouveau : Le domaine privé immobilier des collectivités territoriales est constitué :

- des terres et biens immeubles dotés de titres fonciers au nom de la collectivité territoriale ;

- des terres et biens immeubles acquis par la collectivité territoriale selon les règles de droit commun en vigueur ;

- des terres et biens immeubles acquis à titre de propriété par la collectivité territoriale hors de ses limites territoriales ;

- des terres en déshérence ;

- des terres et biens immeubles acquis selon la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ou par l'exercice du droit de préemption ;

- du domaine forestier des collectivités territoriales ;

- des terres qui n'ont jamais fait l'objet d'une appropriation première.

Article 304 nouveau : Il est créé dans chaque commune, une commission de gestion foncière. Elle a un rôle consultatif et assiste le maire dans la gestion des questions foncières.

La commission de gestion foncière comporte des sections villageoises.

Article 305 nouveau : La composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement de la commission de gestion foncière de la commune et des

LEGIBENIN

sections villageoises de gestion foncière sont fixés par décret pris en Conseil des ministres.

Article 307 nouveau : Toute portion du domaine privé immobilier de l'Etat et des collectivités territoriales devant faire l'objet d'une concession doit préalablement disposer de titre foncier conformément à la procédure prévue par le présent code et ses textes d'application.

TITRE V-BIS

DE LA PROPRIETE FONCIERE DANS LA ZONE DE SECURITE FRONTALIERE

CHAPITRE I

DE LA PROPRIETE EXCLUSIVE DE L'ETAT DANS LA ZONE FRONTALIERE

LEGIBENIN

Article 346-1 : Il est déterminé, le long des frontières de la République du Bénin avec le Burkina-Faso, le Niger, le Nigéria et le Togo, une zone frontalière, subdivisée en deux (02) portions de terre successives, à savoir la bande de haute sécurité frontalière et la bande de sécurité frontalière.

Les caractéristiques et les dimensions de ces bandes sont celles indiquées à l'article 7 nouveau de la présente loi.

Toutefois, les dimensions de la bande de haute sécurité frontalière et de la bande de sécurité frontalière, peuvent être, réduites compte tenu des spécificités de certains espaces frontaliers. Elles sont, dans ces cas, fixés par décret pris en Conseil des ministres sur proposition du ministre en charge de l'intérieur avec l'appui de l'Agence en charge des frontières.

La bande de haute sécurité frontalière et la bande de sécurité frontalière sont séparées l'une de l'autre par une ligne matérialisée, en cas de besoin, par des bornes, autres que les bornes frontières.

Article 346-2 : La délimitation des bandes ci-dessus visées doit être précédée d'une enquête de commodo et incommodo en vue de déterminer les terrains et autres droits immobiliers se trouvant dans la zone frontalière, ainsi que leurs présumés propriétaires, détenteurs de droits réels immobiliers ou de droits acquis selon la coutume.

La commission chargée de cette enquête est composée conformément à l'article 228 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, et comprend en sus, un représentant de l'Agence en charge de la gestion des frontières.

Article 346-3 : Les terres et biens immeubles situés dans la zone frontalière qui ne relèvent pas du domaine public ou privé de l'Etat ou d'une collectivité

territoriale sont réputés propriété de l'Etat et doivent être progressivement incorporés à son domaine public conformément à la loi.

Article 346-4 : Sont interdits l'achat ou la vente au profit de particuliers, des terres et des biens immeubles situés dans l'emprise de la zone frontalière.

Toute vente, avant l'expropriation, ne peut être consentie qu'au profit de l'Etat.

Article 346-5 : Les terres et biens immeubles situés dans la zone frontalière, quel que soit leur régime, sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables.

Ils ne peuvent être immatriculés qu'au nom de l'Etat ou d'une collectivité territoriale.

CHAPITRE II

DE L'EXPLOITATION DE LA ZONE FRONTALIERE

Article 346-6 : La bande de haute sécurité frontalière doit être exempte de toute occupation privée.

La bande de haute sécurité frontalière ne peut faire l'objet d'occupation que par les Forces de défense et de sécurité nationale, ou par l'Etat à des fins d'exploitation minière ou encore à toutes autres fins d'utilité publique.

Article 346-7 : La bande de sécurité frontalière est affectée en priorité à un service d'intérêt général, telle la construction d'infrastructures sociocommunautaires ou administratives pour marquer la présence effective de l'administration publique dans les espaces frontaliers.

Article 346-8 : L'Agence en charge des frontières veille à assurer une utilisation et une mise en valeur rationnelles des terres de la bande de sécurité frontalière, conformément aux plans de développement et aux programmes d'aménagement.

Article 346-9 : Les terres et biens immeubles situés dans la bande de sécurité frontalière peuvent faire l'objet d'occupation et de jouissance à titre privatif par des personnes physiques et des personnes morales de droit privé conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur en matière d'occupation d'immeubles relevant du domaine public.

Article 346-10 : L'autorisation d'occupation à titre privatif d'une portion de la bande de sécurité frontalière est accordée par le ministre en charge de l'intérieur sur avis conforme de l'Agence en charge des frontières.

Article 346-11 : Aucune autorisation d'occupation des terres et biens immobiliers de la bande de sécurité frontalière ne peut être accordée à des non nationaux en zone rurale.

LEGISBENIN

Article 352 nouveau : Toute personne titulaire de l'un quelconque au moins des droits coutumiers susvisés et désireux de se faire délivrer un titre opposable qui constate l'existence et l'étendue de ses droits adresse une demande au maire aux fins de la reconnaissance formelle et écrite de ses droits.

Le maire avec l'appui des structures communales et villageoises de gestion foncière, procède à une enquête publique et contradictoire sanctionnée par un procès-verbal à la suite duquel est délivrée une attestation de détention coutumière.

Cette procédure se déroule devant la section villageoise de gestion foncière dont dépend l'immeuble grevé desdits droits. Il peut être formé recours contre la décision de la section villageoise de gestion foncière devant le tribunal civil compétent après une tentative de conciliation à l'amiable.

Les chefs coutumiers qui règlent, selon la coutume, l'utilisation des terres par les familles ou les individus ne peuvent en aucun cas se prévaloir de leurs fonctions pour revendiquer d'autres droits sur le sol que ceux résultant de leur exploitation personnelle en conformité avec la coutume.

Article 360 nouveau : Le transfert à titre définitif d'une terre rurale régie par les coutumes peut s'opérer par achat, succession ab intestat ou testamentaire, donation entre vifs ou par tout autre effet de l'obligation.

L'acte de transfert doit être enregistré au bureau local de l'organe en charge de la confirmation de droits fonciers conformément au titre III du présent code et s'il y a lieu, faire l'objet de morcellement du titre foncier à peine de nullité.

Le transfert doit faire l'objet d'un contrat écrit conclu devant la section villageoise de gestion foncière prévue à l'article 305 du présent code. Ce contrat doit s'appuyer sur le certificat foncier rural correspondant à la parcelle concernée dès lors que le village où celle-ci est située a fait l'objet de l'établissement d'un plan foncier rural tel que prévu par le présent code.

Article 375 nouveau : La preuve des droits fonciers se fait par le titre foncier. Toutefois, en ce qui concerne les terres non nanties de ce titre, la preuve peut être rapportée, entre autres, par :

- le certificat foncier rural ;

- la convention affirmée ou non ;

- le certificat administratif ;

- les actes délivrés lors des opérations de lotissement ou de remembrement ;

- les avis d'imposition ;

- le permis d'habiter ;

PROJET

- l'aveu ;

- le serment ;

- les présomptions ;

- le témoignage.

Article 376 nouveau : Le titre foncier est la preuve officielle de la propriété en matière immobilière. Il confère à son titulaire de façon incontestable le droit de propriété de l'immeuble qui en est nanti.

Lorsque deux (02) titres fonciers sont régulièrement délivrés sur un même immeuble, le juge fait foi au titre le plus ancien.

Le titre foncier résultant d'une inscription n'est pas opposable aux tiers.

Article 377 nouveau : La décision de justice passée en force de chose jugée a la même force probante que le titre foncier.

Toutefois, elle ne produit effet qu'entre les parties au procès. Les ayants droit et les ayants cause des parties sont assimilés aux parties au procès.

Article 378 nouveau : Le certificat foncier rural et le certificat administratif font foi jusqu'à preuve contraire des mentions qu'ils comportent.

Lorsque le certificat foncier rural et/ou le certificat administratif sont en conflit avec le titre foncier, le juge accorde provision au titre foncier.

En cas de conflit entre le certificat foncier rural et le certificat administratif, l'acte le plus ancien l'emporte.

Article 380 nouveau : Le permis d'habiter est une autorisation précaire et révocable délivrée par l'Etat à une personne sur un domaine préalablement immatriculé en son nom. Il ne peut être utilisé que pour administrer la preuve du droit d'usage ou d'usufruit. Le juge ne peut fonder exclusivement sur cette autorisation, une décision confirmative de droit de propriété à l'exception de ce qui est indiqué à l'article 112 alinéa 3 de la présente loi.

Article 398 nouveau : Le droit de propriété peut faire l'objet d'une action en revendication ou en confirmation.

L'action en revendication est une prérogative reconnue au propriétaire d'un immeuble nanti d'un titre pour faire reconnaître en justice son droit. Elle peut être exercée contre le détenteur d'un titre foncier en cas de fraude, conformément aux dispositions de l'article 147 00et suivants du présent code.

La confirmation de droit de propriété permet au présumé propriétaire d'un immeuble non muni de titre de s'adresser à la juridiction compétente pour en assurer la protection.

LEGIBENIN

Sans préjudice de poursuites pénales et de dommages-intérêts, l'abus du droit d'exercer l'une des actions ci-dessus définies, est passible d'une amende civile dont le montant ne peut être inférieur au 1/10ème de la valeur vénale de l'immeuble au jour du prononcé de la décision.

Article 400 nouveau : La juridiction compétente est saisie par requête adressée à son président ou par assignation devant le juge en charge du contentieux de la propriété foncière.

La requête est datée et signée. Lorsque le requérant ne sait signer, il appose au pied de la requête ses empreintes digitales.

La requête mentionne :

1- pour les personnes physiques, leurs noms, prénoms, profession, domicile et nationalité ;

2- pour les personnes morales, leurs formes, dénomination, siège social et l'indication de l'organe légalement chargé de les représenter ;

3- pour les collectivités familiales, leurs dénomination, domicile ainsi que l'identité précise de la personne physique chargée de les représenter ;

4- la désignation de l'immeuble litigieux par l'indication des limitrophes ou autres identifiants.

Elle est accompagnée des pièces justificatives.

La requête indique en outre les noms, prénoms et domicile de la personne physique contre laquelle elle est articulée ; s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

Lorsqu'il s'agit d'une collectivité familiale, la requête précise sa dénomination, son domicile ainsi que l'identité de la personne physique chargée de la représenter.

L'assignation est rédigée dans les formes ordinaires prévues par le code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes.

Article 402 nouveau : Sans qu'il soit tenu compte de la nature de l'immeuble objet de litige, le président du tribunal saisi de la demande l'affecte, dans un délai de dix (10) jours à compter du dépôt à son secrétariat, à l'une des chambres civiles statuant en matière de droit de propriété.

Dans les quarante-huit (48) heures, à compter de la réception de la requête, le juge saisi y indique la date d'enrôlement qui ne peut dépasser trente (30) jours à compter du jour de la transmission de ladite requête. Il fait convoquer, à la diligence du greffier de chambre, les parties en cause. Lorsqu'il s'agit d'une assignation, il la distribue également à l'une de ces chambres.

LEGIBENIN

Si le tribunal est saisi par une assignation, celle-ci ne peut être donnée pour une date excédant les trente (30) jours à compter de sa signification.

Article 412 nouveau : La décision rendue est susceptible, conformément au droit commun, selon le cas, d'opposition, d'appel, de tierce opposition, de pourvoi ou de révision.

Le pourvoi en cassation, comme toutes les voies de recours extraordinaires, n'est pas suspensif d'exécution.

Article 416 : Il est créé un établissement public à caractère technique et scientifique de type spécifique doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière dénommé : Agence nationale du domaine et du foncier.

Il est placé sous la tutelle du ministère en charge des finances.

Article 425 nouveau : Placé sous la responsabilité du représentant du Président de la République, le Conseil est composé de onze (11) membres dont :

- un représentant du Président de la République : Président ;
- un représentant du ministre en charge des finances ;
- un représentant du ministre en charge de la cartographie ;
- un représentant du ministre en charge de la décentralisation ;
- un représentant du ministre en charge de l'agriculture ;
- le Président du conseil d'administration de l'Agence nationale du domaine et du foncier ;
- un représentant de la Chambre des notaires ;
- un représentant de l'Ordre des géomètres ;
- un représentant du Barreau ;
- Un représentant de l'Association Nationale des Communes du Bénin (ANCB) ;
- le directeur général de l'Agence nationale du domaine et du foncier.

Article 428 nouveau : En milieu rural, la CoGeF de la commune dispose de démembrements dénommés Section Villageoise de Gestion Foncière (SVGF).

En milieu urbain et péri urbain, la CoGeF de la commune dispose de démembrements dénommés Section Urbaine de Gestion Foncière (SUGF).

Les attributions de la Section Urbaine de Gestion Foncière (SUGF) sont déterminées par décret pris en Conseil des ministres.

Article 439 nouveau : Les régisseurs ne peuvent ni se départir des registres et documents, ni être requis d'en produire une copie hors du bureau, sauf en

LEGIBENIN

justice, dans le cadre d'une procédure d'inscription en faux ou d'une contestation portant sur l'authenticité d'un document.

De même, ils ne peuvent ni corriger ni modifier les plans cadastraux. S'il s'y trouvent des omissions ou des erreurs dans la description, l'étendue ou le numéro d'une parcelle, dans le nom du propriétaire, le mode d'acquisition ou le numéro d'inscription du titre foncier, ils doivent en faire rapport au responsable de l'organe en charge du cadastre qui peut, chaque fois qu'il y a lieu, en corriger l'original ainsi que la copie, certifiant la correction.

Article 445 nouveau : Le régisseur ne peut rejeter la demande, ni retarder l'exécution d'une formalité régulièrement requise, ni refuser la délivrance des copies de titres fonciers et certificats d'inscription.

Article 447 nouveau : Le régisseur est responsable du préjudice résultant :

- de l'omission sur les registres des inscriptions régulièrement requises en ses bureaux ;

- de l'omission sur les copies des inscriptions portées sur le titre, sauf si la formalité est destinée à constater un fait ou une convention qui suppose le consentement des porteurs ;

- de toute affirmation erronée enregistrée dans les registres fonciers, dans les titres fonciers ou dans les certificats d'inscription, à moins qu'il ne se soit exactement conformé aux réquisitions des parties en ce qui concerne les documents soumis par elles, ou encore que l'affirmation erronée ne provienne d'autres sources qui ne pourraient lui être imputées ;

- du non-respect des délais prévus par le présent code et concernant son office.

Article 449 nouveau : Lorsque des omissions ou des erreurs matérielles ont été commises dans la rédaction du titre foncier ou des inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

Le régisseur peut également effectuer d'office et sous sa responsabilité, la rectification des irrégularités provenant de son chef.

Dans tous les cas, les premières inscriptions doivent être laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

Article 451 nouveau : Lorsqu'une omission ou une erreur est reconnue par le tribunal ou par le régisseur, celui-ci fait immédiatement sommation aux détenteurs des copies de titres et certificats d'inscription de déposer lesdits certificats et copies et délivre, dans un délai de trois (3) jours, des documents corrigés.

PRESENT

Faute de réponse dans ledit délai, la rectification est opérée sur le titre, le régisseur fait l'inscription sur le titre foncier, et la notifie au détenteur des copies ou certificats avec sommation d'avoir à représenter lesdites pièces dans la huitaine et, jusqu'à ce que la concordance entre le titre et les copies et certificats ait été rétablie, il refuse, toute nouvelle inscription prise de leur consentement.

Article 515 nouveau : Est passible d'une peine de deux (02) ans à cinq (05) ans et d'une amende de cinq cent mille (500 000) francs à trois millions (3 000 000) de francs CFA ou de l'une de ces peines seulement, toute personne qui, par contrainte, menace ou toute autre pression aura obligé un fonctionnaire de l'administration du domaine à lui délivrer un titre foncier ou à agir en violation des dispositions de la présente loi.

Article 516 nouveau : Dans un délai de dix (10) ans à compter de la promulgation du présent code, tous faits ou toutes conventions portant sur un immeuble dont les droits n'ont pas été confirmés, ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, pourront être constatés par acte notarié ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire ou par acte affirmé par l'autorité administrative du lieu de situation de l'immeuble. Passé ce délai, les dispositions de l'article 17 du présent code sont applicables.

Article 517 nouveau : Les procédures engagées avant l'entrée en vigueur du présent code, sous l'empire de la loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey, de la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin et du décret n° 2009-30 du 16 février 2009 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de la Commission nationale d'appui à l'obtention de titres fonciers et autres textes antérieurs sont poursuivies à partir de l'état où elles se trouvent et achevées conformément aux dispositions du présent code.

Les titres fonciers, certificats d'inscription, certificats administratifs, certificats fonciers ruraux délivrés en exécution des textes antérieurs en vigueur ont la même valeur que les titres fonciers ainsi que leurs copies établis par application du présent code.

Article 520 nouveau : Les certificats fonciers ruraux délivrés avant l'entrée en vigueur du présent code sont, sur simple présentation par le titulaire, transformés en titre foncier conformément aux dispositions de l'article 116 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

Article 522-1 : Les terres et biens immeubles appartenant à des particuliers et situés dans la zone frontalière sont de plein droit déclarés d'utilité publique.

EN PREPARATION

L'Etat prend les dispositions idoines pour leur incorporation progressive dans son patrimoine public.

Article 522-2 : La procédure d'indemnisation est celle définie aux articles 232 à 250 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin. Le choix de la procédure ordinaire ou d'urgence est laissé à la discrétion de l'Agence en charge de la gestion des frontières.

Article 522-3 : L'Etat prend toutes les mesures nécessaires pour assurer progressivement l'indemnisation de toutes les terres constituant la zone frontalière, à l'exception de celles faisant déjà partie du domaine public ou privé de l'Etat ou des collectivités territoriales. Cette indemnisation n'est enfermée dans aucun délai. Toutefois, la dépossession n'intervient qu'après juste et préalable indemnisation.

Article 522-4 : Nonobstant les dispositions de l'article 234 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, les transactions, modifications ou améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds situés dans la zone frontalière, postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, ne donnent lieu à aucune indemnité.

Article 522-5 : Les propriétaires dont les immeubles sont situés dans la zone frontalière, les détenteurs de droits réels immobiliers ou de droits acquis selon la coutume sur les terres situées dans la même zone disposent d'un délai de deux (2) ans pour faire connaître leurs droits de propriété à l'Agence en charge de la gestion des frontières à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'Etat prend toutes les dispositions pour leur expropriation et leur indemnisation conformément aux dispositions de l'article 522-2 de la présente loi.

Article 522-6 : Aucune confirmation ni formalisation de droits fonciers ne doit se faire sur des immeubles situés dans la zone frontalière au profit de particuliers.

Article 522-7 : Les procédures engagées pour la confirmation de droits de propriété foncière sur des immeubles situés dans la zone frontalière devront être suspendues si elles n'ont pas encore atteint l'étape de la publicité. Les frais de procédures devront être remboursés aux requérants, déduction faite des dépenses déjà engagées.

L'Etat prend toutes les dispositions pour l'expropriation et l'indemnisation des personnes concernées par ces procédures conformément aux dispositions de l'article 522-2 de la présente loi.

Article 522-8 : Dès la mise en place du cadastre dans une zone, les parcelles situées dans la zone frontalière ne devront être confirmées que pour le

TEST BENIN

compte de l'Etat. Le cadastre devra circonscrire les zones de sécurité frontalière par localité et par commune.

Article 522-9 : Aucun plan foncier rural ne peut être réalisé dans la zone de sécurité frontalière.

Les certificats fonciers ruraux délivrés avant l'entrée en vigueur de la présente loi devront faire l'objet de mutation au nom de la collectivité territoriale du lieu de situation de l'immeuble après dédommagement des titulaires consécutif à l'expropriation.

Article 539 nouveau : Le fonds de dédommagement foncier a pour mission de renforcer et de simplifier l'accès de l'Etat et des collectivités territoriales à la terre dans le cadre de leurs politiques de développement et pour leurs différents besoins d'utilité publique.

Il a également pour mission de contribuer à l'indemnisation des personnes physiques ou morales qui subissent, du fait de la réorganisation du régime foncier ou des décisions des juridictions appliquant les présentes dispositions, un préjudice établi.

Les conditions de ces missions sont définies par un décret pris en Conseil des ministres.

Article 539-1 : Le foncier urbain bâti ou non est soumis à une redevance de viabilisation et d'aménagement urbains.

Cette redevance est destinée à contribuer au financement des travaux de viabilisation et d'aménagement urbains.

Le montant et les conditions de paiement de la redevance de viabilisation et d'aménagement urbains sont fixés par décret pris en Conseil des ministres.

Les immeubles dont les propriétaires ne sont pas à jour du paiement de la redevance de viabilisation ne peuvent bénéficier ni garder le bénéfice du raccordement au réseau urbain d'électricité et d'eau.

Article 539-2 : Les réquisitions de confirmation de droits de propriété en cours de formalisation avant l'entrée en vigueur de la loi modifiant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin sont valables.

En conséquence, sont réputés titres fonciers, les certificats de propriété foncière délivrés à l'issue de cette procédure.

EXEMPLAIRE

Article 539-3 : Sont réputés valables, tous les titres fonciers délivrés après l'entrée en vigueur de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin et avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 3 : La présente loi modificative abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Elle entre en vigueur à compter de sa publication au Journal officiel et sera exécutée comme loi de l'Etat.-

Porto-Novo le 26 mai 2017

Le Président de l'Assemblée nationale,

Adrien HOUNGBEDJI

LEGIBENIN