

L'immatriculation collective, le Registre Foncier Urbain et le Plan Foncier Rural: Expériences Béninoises et la généralisation du cadastre

Roch Abdon BAH, Bénin

Key words:

SOMMAIRE

La présente communication a pour but de faire partager l'expérience du Bénin en matière de mise en œuvre d'outils de gestion du foncier et de les faire enrichir par vos apports. En effet, mon pays le Bénin a fait l'expérience d'un certain nombre d'outils de gestion et de sécurisation foncière à savoir:

- L'Immatriculation d'ensemble à travers le projet de transformation des permis d'habiter en titres fonciers; l'opération vise à favoriser l'accès du plus grand à la sécurisation et à la propriété foncière.
- Le Registre Foncier Urbain (RFU) conçu dans le but essentiel d'améliorer les ressources fiscales des collectivités locales en vue du financement des activités de développement urbain.
- Le Plan Foncier Rural (PFR) qui se veut un outil de clarification des droits pour garantir la sécurisation des droits fonciers et encourager les producteurs à investir dans le foncier afin d'augmenter la productivité des terres.

Comme vous ne pouvez en douter, les trois outils cités ont été tous conçus et mis en œuvre pour répondre aux problèmes posés par la gestion du foncier au Bénin. Quels sont ces problèmes et quelle est la situation du foncier au Bénin ?

L'immatriculation collective, le Registre Foncier Urbain et le Plan Foncier Rural: Expériences Béninoises et la généralisation du cadastre

Roch Abdon BAH, Bénin

1. DIAGNOSTIC

La situation du foncier au Bénin se caractérise par une insécurité déplorable.

Cette insécurité due à la non détention de titres de propriété fiables et inattaquables et, à la quasi-inexistence de documents graphiques et littéraires faisant l'inventaire de toutes les propriétés foncières et de leurs ayants-droit, se manifeste par:

- Le nombre très élevé de litiges domaniaux;
- La stérilisation d'une partie d'épargne privée;
- La spéculation foncière galopante,
- La remise en cause des droits des acquéreurs de parcelles par les héritiers de leurs vendeurs.

Au Bénin, le droit à la propriété est un droit reconnu et inscrit dans la constitution qui dispose en son article 22 que "toute personne a droit à la propriété "

L'insécurité foncière est au Bénin une réalité si évidente que le caractère souhaitable d'une réforme ne fait guère de doute.

La coexistence de trois régimes fonciers est une des causes de l'insécurité foncière. Il s'agit de:

- Le régime coutumier qui est caractérisé par l'oralité.
- Le régime de l'immatriculation (fondé sur la loi no 65-25 du 14 août 1965 fixant le régime de la propriété foncière du Dahomey)
- Le régime du permis d'habiter (fondé sur la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des Permis d'habiter au Dahomey)

A cette cause s'ajoutent:

- l'inexistence ou le non-respect des documents de planification urbaine,
- La caducité et la non actualisation des textes législatifs et réglementaires;

2. LE REGIME COUTUMIER

Le régime de la propriété foncière coutumière est l'expression de l'organisation sociale de nos sociétés traditionnelles, qui a su subsister à la période coloniale. De nos jours encore, le droit foncier coutumier gouverne la presque totalité des terres surtout en milieu rural.

Prises dans leur contexte, les sociétés traditionnelles béninoises baignaient dans une atmosphère religieuse qui faisait de la terre un objet de culte. La signification de la terre

apparaît ainsi déterminée par des considérations religieuses; c'est ce qui justifie au Bénin l'inexistence de la notion de propriété privée, car la terre béninoise appartient traditionnellement à la collectivité des morts, des vivants et des générations à venir. Cette forme d'occupation des sols par les autochtones constitue la forme originelle sous laquelle naissent les liens socio-juridiques de l'homme avec la terre. Ainsi la terre se mettait sous l'emprise du premier occupant; ce qui entraîne une occupation des terres sans véritable titre de propriété. Ce type de droit organise en son sein les trois éléments classiques du droit de propriété comme collectifs, hiérarchisés et inaliénables. Tout cela était organisé selon des rites établis avant que le code civil français ne vienne transformer le paysage juridique béninois.

Les coutumes n'ayant pas été supprimées par la promulgation chez nous du code civil, il a fallu chercher un moyen pour régulariser les nombreuses ventes de terrains. Du point de vue de l'organisation foncière, le code civil se révélait inadapté.

3. LE REGIME DU PERMIS D'HABITER

Le permis d'habiter est établi par la loi 60-20 du 13 juillet 1960 et le décret 64 -276 du 2 décembre 1964.

Au regard des dispositions de cette loi, le permis d'habiter est l'acte par lequel l'administration autorise son détenteur à occuper une parcelle de terrain issue du morcellement d'un domaine préalablement immatriculé au nom de l'état.

Si en principe, le permis d'habiter est un titre personnel, précaire et essentiellement révocable, dans la pratique il fonctionne comme un véritable titre de propriété. En effet, nous fondant sur la loi 60-20 du 13 juillet 1960 et son décret d'application, nous pouvons affirmer que le titulaire du permis d'habiter n'a pas de droit de propriété définitif sur la parcelle afférente, objet dudit permis d'habiter, il n'a qu'un simple droit de jouissance.

4. LE REGIME DE L'IMMATRICULATION

L'immatriculation des terres en République du Bénin est organisée par la loi 65-25 du 14 Août 1965 portant régime de la propriété foncière en république du Dahomey.

Elle permet en principe de corriger les lacunes et les insuffisances des régimes coutumiers et du permis d'habiter.

L'immatriculation concerne les biens appartenant au domaine privé de l'état ou aux particuliers. Sa procédure peut être comme suit:

- La demande d'immatriculation
- La publicité et le bornage
- L'immatriculation
- La délivrance du titre foncier

L'immatriculation débouche donc sur la délivrance du titre foncier qui est le seul qui confère en république du Bénin le droit de la propriété foncière. A notre avis, elle devrait permettre de passer du régime coutumier au régime de droit moderne. En effet, grâce à l'immatriculation les fonds de terre relevant du droit coutumier sont placés sous l'emprise du droit foncier

moderne. L'immatriculation est également le mode fondamental d'acquisition de la propriété foncière dans le système foncier béninois.

L'immatriculation est en principe facultative. Mais l'article 5 de la loi 65-25 la rend exceptionnelle obligatoire dans deux cas:

- dans le cas d'aliénation ou de concession des terres domaniales;
- dans le cas où un immeuble, détenu jusqu'à là dans les formes admises par les coutumes doit faire pour la première fois l'objet d'un contrat écrit, rédigé en conformité des principes du droit civil.

Dans ces deux cas, la formalité doit précéder la passation de l'acte qui consacre l'accord définitif des parties, à peine de nullité dudit acte.

Le respect de cette disposition aurait réduit l'emprise du régime coutumier sur le foncier au Bénin, et conduirait progressivement à la disparition de ce régime.

4.1 L'Immatriculation collective. Projet de transformation des permis d'habiter en titre foncier

Dans le but de trouver un début de solution à l'épineux problème d'insécurité foncière en milieu urbain, une opération pilote de transformation de permis d'habiter en titres fonciers dans les villes de Cotonou, Porto-Novo et Parakou, initiée et adoptée par le gouvernement et exécutée en 2003, a permis d'attribuer 1483 titres fonciers.

Cette tâche a été conçue en prélude à la réforme du foncier urbain à travers le projet d'appui à la réforme du foncier urbain (PARFU), inscrit au programme d'action du gouvernement pour la période 2001-2006 et au programme d'investissement public sur 10 ans.

L'opération de transformation des permis d'habiter en titres fonciers qui n'est ni plus ni moins qu'une immatriculation collective en milieu urbain, en est à sa phase de généralisation et prend en compte pour la première année, 30 communes sur les 77 que compte le pays. Dans ce cadre, 2825 parcelles sont en cours de traitement.

L'opération est gérée par une commission nationale de transformation des permis d'habiter en titres fonciers créée par le décret no 2001-291 du 28 août. Dans son rapport général de clôture des travaux de l'opération pilote de transformation des permis d'habiter en titres fonciers dans les villes de Cotonou, Porto-novo et Parakou, cette commission a, sur la base d'une évaluation faite en 1998 par l'étude de Monsieur Pierre COMBY, établi une programmation du nombre de parcelle à traiter pour la phase de généralisation pendant les cinq premières années (voir tableau). L'ambition est d'immatriculer 65650 parcelles dans les 77 communes en cinq ans.

L'Ordre des Géomètres-Experts du Bénin milite depuis la fin de la première phase pour l'organisation d'un séminaire-atelier pour faire le point de la phase pilote avec tous les acteurs ayant pris part à la réalisation du projet; malheureusement nous n'avons pas été suivis. La phase de généralisation connaît déjà un retard de deux ans; la planification au titre de

l'année 2004 qui est la première année de généralisation n'est pas achevée. Certaines difficultés déjà mises en évidence ou qui auraient pu l'être, continuent de constituer de sérieux handicaps pour le projet, par exemple:

- la non mise à disposition du budget.
- le manque de ressource humaine qualifiée disponible à plein temps.
- La non-adhésion des élus locaux au projet.

L'immatriculation collective à travers le projet de transformation des permis d'habiter en titres fonciers a fait naître l'espoir de nous voir un jour vaincre l'insécurité foncière qui n'en finit pas de porter des coups durs à notre économie nationale. Sa poursuite diligente est à souhaiter dans l'intérêt supérieur de la nation.

A terme, cette opération devra envisager intégrer à sa stratégie l'espace rural qui a besoin autant que l'espace urbain de sécurité foncière. A voir les dispositions récentes du traité de l'organisation pour l'harmonisation des affaires (dont le Bénin est signataire) qui recommande que les banques n'acceptent plus le permis d'habiter comme garantie de remboursement des prêts qu'elles octroient à leurs clients, cette opération apparaît comme vitale pour l'économie nationale.

Tableaux de synthèse de l'opération pilote de transformation des

PH en TF

	Cotonou	Porto- Novo	Parakou	Autres villes	Total
Nbre de titres Fonciers existants (avant 2003)	7187	1810	157	5846	15000
Nbre de titres fonciers (opération pilote 2003)	474	533	476	0	1483
TOTAL	7661	2433	633	5846	10637

	Cotonou	Porto- Novo	Parakou	27 autres Communes	Total
Nbre de titres fonciers Démarrés fin 2004 à achever en 2005	500	500	500	1325	2825

Source: Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre-Commission Nationale PH/TF

Programmation du nombre de parcelles a traiter pour la phase de generalisation pendant. Les cinq premiers annees

Departements	N°	Villes ou Commune	1 ^{ère} Annee 2004	2 ^{ème} Annee 2005	3 ^{ème} Annee 2006	4 ^{ème} Annee 2007	5 ^{ème} Annee 2008	Total En parcelles	Observation	
	1	Adja-Ouèrè	50	100	100	100	100	450		
	2	Ifangni	50	50	50	50	50	250		
	3	Kétou	50	50	50	50	50	250		
	4	Pobè	50	150	150	150	150	650		
	5	Sakété	50	50	50	50	50	250		
	OUEME	6	Adjarra	50	150	150	150	150	650	
		7	Adjohoun	50	50	50	50	50	250	
	8	Aguégoué	50	50	50	50	50	250		
	9	Akpro Missrété	75	150	150	150	150	675		
	10	Avrankou	50	50	50	50	50	250		
	11	Bonou	50	50	50	50	50	250		
	12	Dangbo	50	50	50	50	50	250		
	13	Sèmè Kpodji	100	200	200	200	200	900		
	14	Porte-Novo	500	2000	2000	2000	2000	8500		
LITTORAL	15	Cotonou	500	3000	3000	3000	3000	12500		
BORGOU	16	Parakou	500	1500	1500	1500	1500	6500		
	17	Bembèrèkè	50	50	50	50	50	250		
	18	Kalalé	50	50	50	50	50	250		
	19	N'dali	50	50	50	50	50	250		

Departements	N°	Villes ou Commune	1 ^{ère} Année 2004	2 ^{ème} Année 2005	3 ^{ème} Année 2006	4 ^{ème} Année 2007	5 ^{ème} Année 2008	Total En parcelles	Observation	
	20	Nikki	50	50	50	50	50	250		
	21	Pèrèrè	50	50	50	50	50	250		
	22	Sinandé	50	50	50	50	50	250		
	23	Tchaourou	50	50	50	50	50	250		
	ALIBORI	24	Banikouara	50	50	50	50	50	250	
		25	Gogounou	50	50	50	50	50	250	
	26	Kandi	100	150	150	150	150	700		
	27	Karimama	50	50	50	50	50	250		
	28	Malanville	50	50	50	50	50	250		
	29	Sègbanan	50	50	50	50	50	250		
ATACOR A	30	Boukounbé	50	50	50	50	50	250		
	31	Cobli	50	50	50	50	50	250		
	32	Kérou	50	50	50	50	50	250		
	33	Kouandé	50	50	50	50	50	250		
	34	Matéri	50	50	50	50	50	250		
	35	Natitingou	100	150	150	150	150	700		
	36	Péhunco	50	50	50	50	50	250		
	37	Tankuiéta	50	150	150	150	150	650		
	38	Toucountou ma	50	50	50	50	50	250		
	DONGA	39	Bassila	50	50	50	50	50	250	
40		Copargo	50	50	50	50	50	250		
41		Djougou	50	150	150	150	150	650		
42		Ouaké	50	50	50	50	50	250		

Departements	N°	Villes ou Commune	1 ^{ère} Année 2004	2 ^{ème} Année 2005	3 ^{ème} Année 2006	4 ^{ème} Année 2007	5 ^{ème} Année 2008	Total En parcelles	Observation
ATLAN TIQUE	43	Abomey Calavi	200	400	400	400	400	1800	
	44	Allada	50	50	50	50	50	250	
	45	Kpomassé	50	50	50	50	50	250	
	46	Ouidah	50	150	150	150	150	650	
	47	So-ava	50	50	50	50	50	250	
	48	Toffo	50	50	50	50	50	250	
	49	Tori	50	50	50	50	50	250	
	50	Zè	50	50	50	50	50	250	
COOLIN E	51	Bantè	50	50	50	50	50	250	
	52	Dassa-Zoumè	50	50	50	50	50	250	
	53	Glazoué	75	150	150	150	150	675	
	54	Ouèssè	50	50	50	50	50	250	
	55	Savalou	50	50	50	50	50	250	
	56	Savè	50	50	50	50	50	250	
ZOU	57	Abomey	50	150	150	150	150	650	
	58	Agbangnizon	50	50	50	50	50	250	
	59	Bohicon	100	150	150	150	150	700	
	60	Covè	50	50	50	50	50	250	
	61	Djidja	50	50	50	50	50	250	
	62	Ouinhi	50	50	50	50	50	250	
	63	Zangnando	50	150	150	150	150	650	

Departements	N°	Villes ou Commune	1 ^{ère} Année 2004	2 ^{ème} Année 2005	3 ^{ème} Année 2006	4 ^{ème} Année 2007	5 ^{ème} Année 2008	Total En parcelles	Observation
	64	Za-Kpota	50	50	50	50	50	250	
	65	Zogbodomey	50	50	50	50	50	250	
COUFFO	66	Aplahoué	50	50	50	50	50	250	
	67	Djakotomey	50	50	50	50	50	250	
	68	Dogbo	50	50	50	50	50	250	
	69	Klouékanmey	50	50	50	50	50	250	
	70	Lalo	50	50	50	50	50	250	
	71	Toviklin	50	50	50	50	50	250	
	MONO	72	Atiémé	50	50	50	50	50	250
73		Bopa	50	50	50	50	50	250	
74		Comè	50	150	150	150	150	650	
75		Grand Popo	50	50	50	50	50	250	
76		Houéyogbé	50	50	50	50	50	250	
77		Lokossa	100	150	150	150	150	700	
			TOATAL des 77 Communes	5650	15000	15000	15000	15000	65650

NB: Les prévisions de la première année ont été revues à la baisse

4.2 Le Registre Foncier Urbain (RFU)

Dans le cadre de l'assistance aux Collectivités Locales en matière de gestion urbaine, la SERHAU-SA a mis au point un outil dénommé "Registre Foncier Urbain" (RFU) qui a pour objectif essentiel, l'amélioration des ressources fiscales locales pour le financement des actions de développement urbain. Dans ce contexte, le RFU est un outil de gestion municipale qui consiste à:

- élaborer une carte parcellaire adressée d'une ville;
- créer une base de données urbaines

- développer des applications fiscales, foncières et urbaines.

Ce outil est mis en place pour faire face aux exigences de la gestion urbaine de plus en plus croissantes en augmentant le rendement des impôts locaux.

Ce système d'informations foncières a été mis en place à Parakou, Cotonou, Djougou, Porto-Novo, Nikki et Tanguéta. Sa version simplifiée est opérationnelle à Dassa, Savalou et Savè et est en cours d'installation à Bohicon, Natitingou et Kandi. Il a permis de tripler les recettes totales dans certaines localités. Plusieurs autres communes sont demanderesse.

5. EXPERIENCES DU RFU AU BENIN

5.1 Définition

Le Registre foncier urbain (RFU) est un système d'informations basé sur un "plan de repérage parcellaire adressé" servant de base à la constitution d'une base de données urbaines à usage multiple pour la collectivité. Il est assimilé à un "cadastre simplifié".

5.2 Structure

Le Registre Foncier Urbain (RFU) suppose une base, des procédures communes et des applications spécifiques.

La base du système RFU est constituée:

- d'une cartographie (plan parcellaire à l'échelle du 1/2000e) numérisée;
- d'un système d'adressage permettant d'identifier les parcelles et leur contenu;
- d'une base de données urbaines: informations sur le niveau d'équipement des parcelles, sur le cadre bâti et sur les activités et le niveau d'accessibilité (nature de la voie d'accès, eau, électricité et téléphone); Les procédures communes aux différentes applications sont:
- les procédures de collecte, de traitement informatique et de mise à jour de la base de données;
- les procédures de stockage informatique des informations et création de fichiers de base.

5.3 Objectifs du RFU

Le RFU a pour objectifs principaux:

- de maîtriser, d'accroître, de consolider les ressources fiscales locales et subsidiairement de préparer la réforme fiscale locale;
- d'améliorer la connaissance du patrimoine foncier et de préparer la réforme de la législation et des modes de gestion en matière foncière;
- de produire et de gérer les données urbaines nécessaires à la programmation et à la gestion des infrastructures urbaines;
- de produire des systèmes d'informations urbaines facilitant la prise de décision.

5.4 Etapes de réalisation

Le RFU se réalise en quatre phases décomposées en neuf étapes à savoir:

Phase préparatoire: Elle comprend deux étapes

- 1 ère étape: la réalisation de la carte de base
- 2 ème étape: l'adressage et le panneautage

Phase de mise en place: Elle comprend deux étapes

- 3 ème étape: les enquêtes fiscales et foncières
- 4 ème étape: la création des fichiers de base

Phase de développement et de consolidation: Elle comprend quatre étapes:

- 5 ème étape: les opérations d'assiette
- 6 ème étape: les opérations de recouvrement
- 7 ème étape: la banque de données urbaines
- 8 ème étape: l'inventaire foncier

Phase de transmission: Elle comprend une étape

- - 9 ème étape: la pérennisation du système

5.5 Résultats obtenus

5.5.1 Élargissement de l'assiette et amélioration du recouvrement

Le RFU a permis aux villes qui en sont dotées:

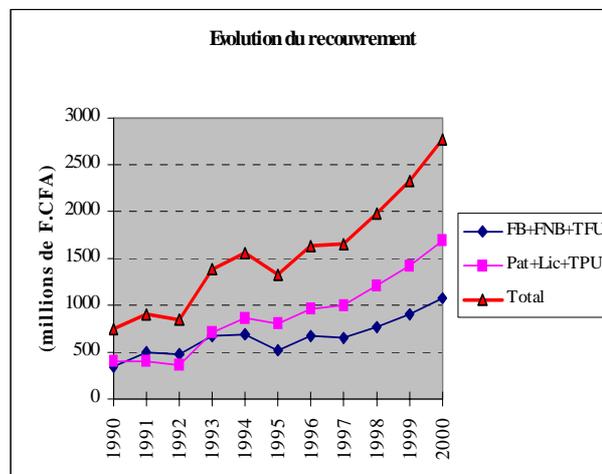
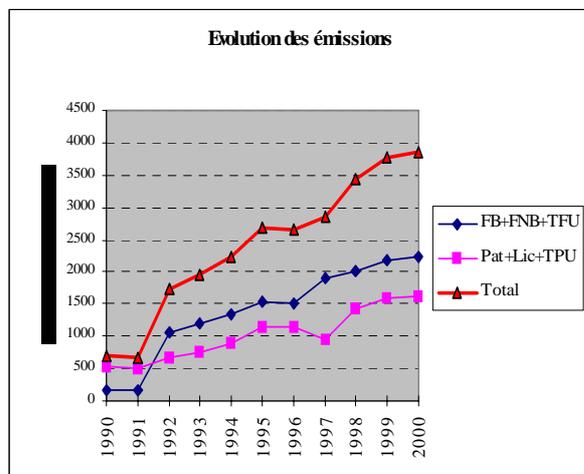
- de maîtriser leur gisement fiscal,
- d'améliorer leurs ressources et d'assurer le fonctionnement correct de leurs services.

6. QUELQUES ILLUSTRATIONS

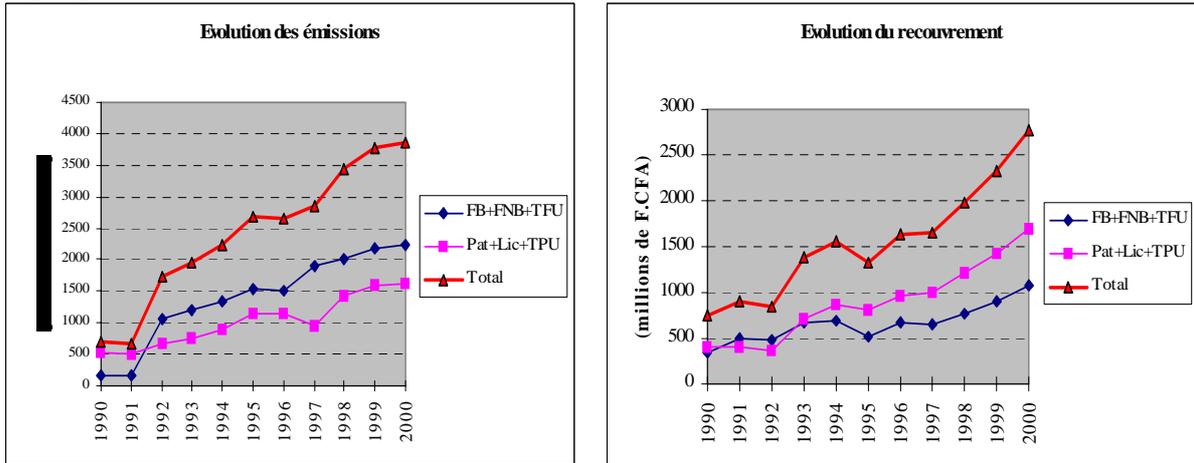
6.1 Résultats obtenus avec le rfu dans les trois Communes a statut particulier du Benin

Parakou			
	1989 (debut RFU)	2002	Croissance
Emission	86 millions	354,7 millions	412%
Recouvrement	24 millions	231,9 millions	966%
Cotonou			
	1990 (debut RFU)	2002	
Emission	1,541 milliards	6,17 milliard	400%
Recouvrement	758 millions	5,08 milliards	671%
Porto-Novo			
	1994 (debut RFU)	2002	
Emission	162,6 millions	522,77 millions	322%
Recouvrement	107 millions	241,7 millions	226%

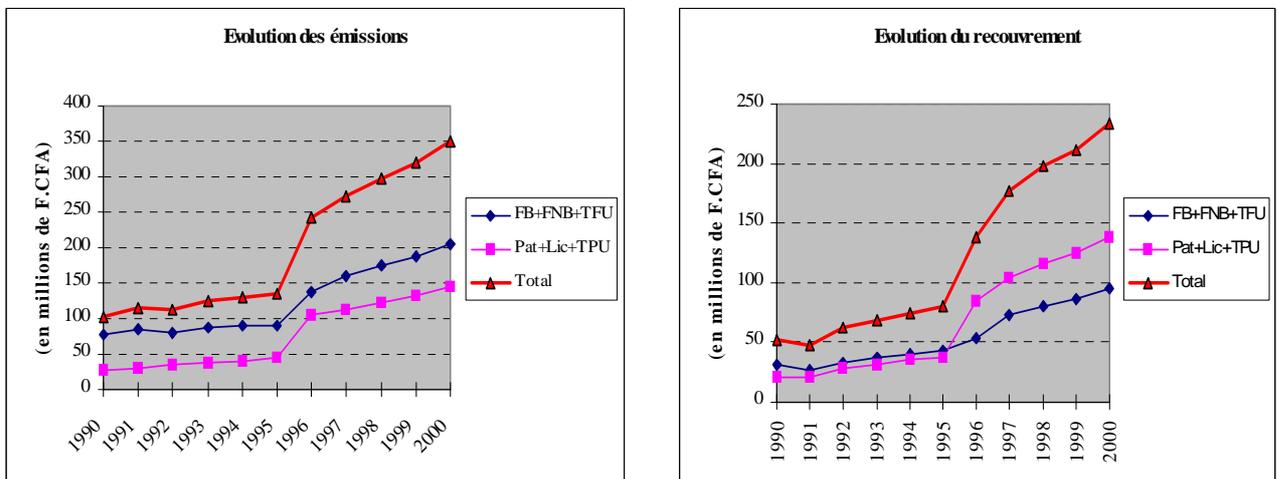
Graphique no 1: Evolution des émissions et des recouvrements (R.F.U. Cotonou)



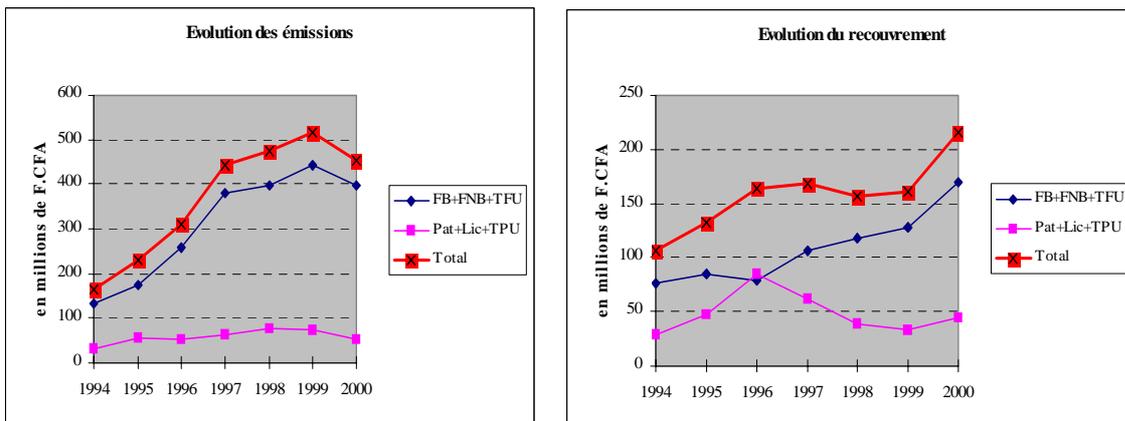
Graphique no 2: Evolution des émissions et des recouvrements (R.F.U. Parakou)



Graphique no 3: Evolution des émissions et des recouvrements (R.F.U. Parakou)



Graphique no 4: Evolution des émissions et des recouvrements (R.F.U. Porto-Novo)



Le RFU est un performant outil de gestion urbaine et de mobilisation des ressources fiscales. Le RFU n'est pas un simple outil d'amélioration à court terme du rendement fiscal, mais le catalyseur de la gestion communale et d'un développement local durable. Le RFU a l'avantage que la durée de mise en place est relativement courte (3 ans) et que le coût soit raisonnable. De même la rentabilité peut se projeter dès la phase de transmission. Il ne propose aucune solution au problème crucial de l'insécurité foncière. A la différence du cadastre, il ne prend pas en compte l'entièreté du territoire de la commune et ne s'intéresse qu'à sa partie urbaine et bien souvent, même uniquement à des zones ayant un plan de lotissement.

6. PLAN FONCIER RURAL

6.1 A Contexte et justification

La question foncière est devenue une préoccupation majeure face à la compétition croissante pour l'accès à la terre. En effet, l'espace agricole se rétrécit progressivement sous les effets conjugués de la croissance démographique, de l'apparition et de l'essor de l'aliénation de la terre, de l'extension anarchique des surfaces cultivées, des déplacements internes ou inter-régionaux de populations pour les besoins de l'agriculture avec pour conséquence la recrudescence des conflits fonciers.

Cette préoccupation liée à la question foncière se trouve plus justifiée dans la mesure où, au plan de la législation, il n'existe pas de textes appropriés régissant les conditions d'appropriation, de mise en valeur des terres agricoles et d'une façon générale, les rapports fonciers alors que les règles et pratiques traditionnelles continuent de gouverner la presque totalité des terres rurales.

Face à cette problématique du foncier rural et surtout l'insécurité qui caractérise les rapports de l'homme avec la terre, toute chose défavorable à l'investissement, le Plan Foncier Rural (PFR) apparaît comme un essai de solution pour rétablir la confiance entre les différents utilisateurs du sol, encourager les investissements et promouvoir le développement économique du pays sur une base durable.

Le Plan Foncier Rural, testé par le Projet de Gestion des Ressources Naturelles (PGRN), aujourd'hui relayé par le Programme de Gestion des Terroirs et des Ressources Naturelles est dans sa phase de consolidation, marquée notamment par des réflexions et des initiatives en vue de son institutionnalisation et sa maintenance.

6.2 Objectifs et principes du Plan Foncier Rural

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

Outre cet objectif de sécurité, le plan foncier rural peut servir les grandes interventions de structuration de l'espace: infrastructures, aménagement, hydrauliques, remembrements, etc. En tant que documentation foncière publique, il peut aussi servir de référence à tout acte ainsi qu'à toute décision judiciaire portant reconnaissance, création, mutation ou extinction de droit réel immobilier acquis selon la coutume.

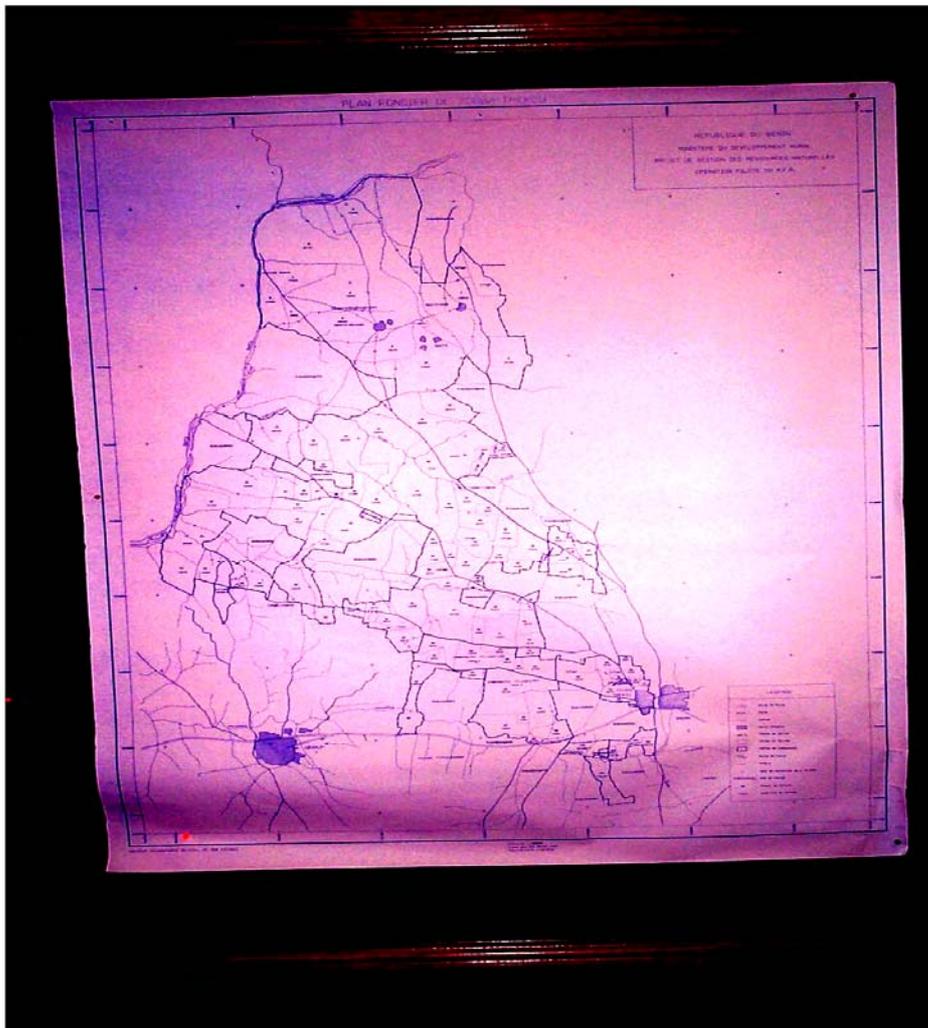
Son élaboration repose sur le recensement public et contradictoire des droits fonciers tels qu'ils sont reconnus et exprimés par les intéressés eux-mêmes devant une équipe mandatée à cette fin, qui n'a pas compétence pour interpréter ou transformer les déclarations, ni régler les litiges.

Le plan foncier rural une fois établi comporte deux documents essentiels: le plan parcellaire ou plan de terroir et le registre des ayants droit. Ces documents doivent être mis à jour en permanence pour garantir la fiabilité des informations qu'ils contiennent ou à défaut être actualisés périodiquement.

Un autre objectif du PFR est de sécuriser les domaines ruraux par l'attribution de certificat foncier qui à l'instar du permis d'habiter, peut être transformé en titre foncier.

6.3 Les Elements Constitutifs Du Plan Foncier Rural

VILLAGE		LISTING DES AYANTS DROIT									
HAMEAU / CAMPEMENT		Nationalité			Statut exploitant	Domicile	Sexe	Numéro Parcelle	Superficie (Ha)	Numéro photoplan	Mode d'acquisition
N° d'ordre	Nom et Prénoms	Bénoïse	Autre	Autoch.							
01	ZINSOU Donatien	X				Odogba	M	01	8,9365		
02	ZINSOU André					"	M	02	26,3500		
03	ESSEBIO Nestor					"	M	03	14,3431		
04	GBEWATO Barthélémy	X			D.C	"	M	04	8,3909		Héritage
05	AGOSSOU Ferdinand	X			D.C	"	M	05	17,8132		Héritage
06	ABANDE Djébo	X			D.C	"	M	06	17,5665		Occupation primitive
07	AHOPIAN H. Albert	X			D.C	"	M	07	44,6082		Héritage
08	KOUKOU Sosthène	X			D.C	"	M	08	58,1632		Occupation primitive
09	DEGNIDE Nonhouégnon	X			D.C	"	M	09	21,8128		Occupation primitive
10	GANKPIN Déké	X			D.C	"	M	10	44,9161		Occupation primitive
11	GBEWATO Barthélémy	X			D.C	"	M	11	0,9699		Héritage
12	ZINSOU Donatien					"	M	12	8,2040		
13	KONNON Voïo Lucien	X			D.C	"	M	13			Héritage
14	HADEOU Agossou Florentin	X			D.C	"	M	14	5,0482		Occupation primitive
15	AGOUNHANO T...										



7. CONCLUSION

Au regard de la situation du foncier au Bénin, les différents outils présentés ont joué soit un rôle en matière foncière, juridique ou fiscale mais jamais les trois à la fois. Ils sont qualifiés par leurs concepteurs de mini cadastre.

Vu tout ce qui précède, le régime du permis d'habiter est condamné à disparaître au profit du seul titre de propriété foncière légale qu'est le titre foncier. Ce dernier pourrait être revu surtout en ce qui concerne la loi 65-25 du 13 juillet 1965 dont l'actualisation est nécessaire.

Le RFU a obtenu des résultats suffisamment édifiants; seulement pour une commune donnée, il ne montre pas une vue générale du patrimoine foncier et des équipements publics ou privés. Aussi vrai qu'il est une forme simplifiée du cadastre, le RFU a pu multiplier les recettes fiscales de certaines localités par neuf (09) soit 900% d'accroissement. Il occulte l'aspect juridique du cadastre.

L'objectif de sécurisation annoncé du PFR est loin d'être atteint; le recensement des ayants droit et la cartographie des propriétés ne sauraient représenter un titre de propriété opposable à tiers. Dans le contexte actuel de généralisation du titre foncier comme seul et unique titre de propriété, la perspective d'introduction dans notre système foncier d'un certificat foncier qui pourrait à l'instar du permis d'habiter être transformé en titre foncier, est inopportune.

Une étude comparée des ces trois outils permet de:

- constater que l'immatriculation collective et le PFR ont pour but la sécurisation du foncier
- constater que le RFU a un but purement fiscal
- constater que l'immatriculation collective s'intéresse au milieu urbain à l'instar du RFU qui s'occupe plus des zones loties tandis que le PFR est destiné aux milieux ruraux

A la lumière de cette étude comparative, nous pensons qu'il faille mettre en place un outil puissant de gestion foncière qui prendra en compte tous les aspects de ces trois outils.

Le cadastre qui est considéré comme un inventaire de la propriété foncière dont il donne une description détaillée, destinée à répondre aux besoins individuels ou collectifs notamment en matière foncière, juridique, fiscale ou économique, répond largement à ces exigences.

En effet, le cadastre tel que défini considère:

- la fonction fiscale qui permet d'établir l'assiette de l'impôt foncier et de servir de base à l'évaluation de la valeur vénale de la propriété.
- La fonction juridique qui est basée sur l'ensemble des opérations et des documents destinés à constater la situation, les limites, la superficie et l'état juridique des immeubles. Il peut être destiné à donner des garanties quant à la propriété effective.
- La fonction économique qui s'intéresse plutôt à la propriété quant à sa définition géométrique, sa détermination, sa consistance matérielle, sa valeur et sa possession même apparente et quel que soit son statut juridique. Il est un outil indispensable pour la prise de décision.

Les pouvoirs publics du Bénin ont planifié de doter 10 communes sur les 77 que compte le Bénin de cadastres en trois ans.

CONTACT

Roch Abdon Bah
BENIN