WG

REPUBLIQUE DU BENIN

Fraternité-Justice-Travail

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

LOI N° 2017-15 DU 10 AOÛT 2017

modifiant et complétant la 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 26 mai 2017 ;

La Cour Constitutionnelle ayant rendu la décision de conformité à la Constitution DCC 17-162 du 27 juillet 2017, le Président de la République promulgue 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

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 ;

- 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

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 ;

- 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

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.

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.

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 ;

- 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.

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.

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 ;

- 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 ;

- 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.

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

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.

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.

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 ;

- 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 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

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.

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 ;
- 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.

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.

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 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.

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.

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 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.

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.-

Fait à Cotonou, le 10 août 2017

Par le Président de la République,
Chef de l'Etat, Chef du Gouvernement,

Patrice TALON.-

Le Ministre d'Etat chargé du Plan
et du Développement,

Abdoulaye BIO TCHANE

Le Garde des Sceaux, Ministre de la
Justice et de la Législation,

Joseph DJOGBENOU

Le Ministre de l'Economie
et des Finances,

Romuald WADAGNI

Le Ministre du Cadre de Vie et
du Développement Durable,

José TONATO

Ampliations : PR 6 – AN 4 – CC 2 – CS 2 – HCJ 2 – CES 2 – HAAC 2 – MPD 2 – MJL 2 – MEF 2 – MCVDD 2 – AUTRES MINISTERES 17 – SGG 4 – JORB 1.