

DECLARATION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'AGENCE NATIONALE DU DOMAINE ET DU FONCIER AU SUJET DE L'EXPIRATION DE LA PERIODE TRANSITOIRE PREVUE PAR LE CODE FONCIER ET DOMAINE ?

I- Rappel du contexte historique

La loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin a institué une période transitoire de cinq (05) au terme de laquelle, certains effets du Code entreront en vigueur. Cette période devrait s'expirer le 14 août 2018.

Il se fait qu'à l'occasion de la réforme technique intervenue en 2017 sur le Code foncier et domanial, le Président de la République, son Excellence Monsieur Patrice Talon et son Gouvernement ont estimé qu'il convient de proroger la durée de la période transitoire afin de permettre aux populations de disposer davantage de temps pour mieux s'organiser à l'effet d'assurer convenablement l'intégrité juridique de leurs patrimoines immobiliers. C'est ainsi que la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin a porté la durée de la transition à dix (10) ans à compter du 14 août 2013.

II- Fondements légaux

Les bases légales qui sous-tendent la période transitoire et ses effets sont les articles 516 et 17 du code foncier et domanial.

L'article 516 nouveau dispose que « ***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 est applicable ».

L'article 17 dispose expressément en son alinéa premier que : « **Toute vente d'un fonds de terre ou d'un immeuble doit être précédée de la confirmation de droits fonciers détenus sur l'immeuble** ».

Alors, que peut-on retenir du sens et de la portée de l'expiration de la période transitoire prévue par le code foncier et domanial ?

III- Le sens et la portée de l'expiration de la période transitoire

Je voudrais commencer par rappeler à l'entame de mes explications, que contrairement aux interprétations relayées sur les réseaux sociaux :

- l'expiration de la période transitoire n'a pas un lien direct avec l'obligation d'obtenir une attestation de détention coutumière, sauf que cet acte permet à celui qui l'a obtenu de demander un titre foncier. Il faut surtout rappeler qu'indépendamment de l'expiration de la période transitoire et selon l'article 507 du Code, une convention de vente de terre ne devrait être affirmée que lorsque le terrain est couvert au moins par une attestation de détention coutumière ;
- aucun texte n'a prévu la conversion systématique des biens fonds des citoyens dans le patrimoine de l'Etat pour défaut d'obtention de l'attestation de détention coutumière à partir du 14 août 2023.

La psychose entraînée par ces interprétations erronées doit donc s'estomper.

Par ailleurs, pour comprendre ce qui va se passer à l'expiration de la période transitoire, c'est-à-dire dès le 14 août 2023 à 00 heure, il faut

rappeler ce qui se passe pendant la période transitoire, c'est-à-dire aujourd'hui.

En effet, pendant la période transitoire, c'est-à-dire de 2013 à ce jour, les parties à une transaction foncière (achat-vente notamment) contractent librement leurs ventes d'immeuble peu importe que l'immeuble objet de l'opération soit couvert ou non par titre foncier qui est quand même l'acte de sécurité foncière le plus élevé et l'unique acte de propriété selon la législation foncière et domaniale du Bénin. Autrement dit, jusqu'à cet instant précis, tout détenteur de terre non nanti de titre foncier a la possibilité de transiger librement. Il suffit, pour la régularité formelle de la transaction, que l'un des modes de formalisation prévu par l'article 516 du Code foncier et domanial soit respecté.

Aucune condition de fond spécifique liée à la sécurité du bien objet de la transaction n'est exigée.

Mais l'article 516 du code prévoit qu'à l'expiration du délai transitoire, l'article 17 du même code entre en vigueur. On se rappelle que l'article 17 prévoit en son alinéa premier que toute vente d'un fonds de terre ou d'un immeuble doit être précédée de la confirmation de droits fonciers détenus sur l'immeuble.

Et c'est ce qui va changer avec l'expiration de la période transitoire.

Autrement dit, à l'expiration de la période transitoire prévue par le Code foncier et domanial, toute personne qui prendra l'initiative de vendre un terrain bâti ou non, doit s'assurer que lui-même dispose d'un titre foncier. Autrement dit, il doit se faire établir un titre foncier avant de vendre.

Mais la loi prévoit un assouplissement.

L'alinéa 2 de l'article 17 prescrit que « **à défaut de la confirmation des droits fonciers, le vendeur devra, préalablement à la transaction, obtenir auprès de l'Agence nationale du domaine et du foncier, un certificat d'appartenance dont le délai de validité mentionné au bas dudit document est d'un (01) an non renouvelable** ».

En d'autres termes, si un présumé propriétaire, c'est-à-dire le détenteur d'un terrain non nanti de titre foncier prend l'initiative de vendre son terrain le 16 août 2023, il doit s'adresser d'abord à l'Agence nationale du Domaine et du Foncier pour se faire délivrer ce qu'on appelle « **le certificat d'appartenance** ».

Il convient de rappeler deux choses essentielles sur le certificat d'appartenance.

1°) Il ne peut être délivré, en principe, qu'autant qu'un dossier d'obtention de titre foncier ait été régulièrement enrôlé sur le terrain concerné par les services compétents de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier ou que le titulaire des droits présente un acte présumé de propriété régulier. Il en est ainsi parce qu'il n'y a pas une procédure particulière devant entraîner de tracasseries diverses avant la délivrance du certificat d'appartenance. Il est délivré sur la base de l'acte présumé produit par le titulaire des droits en l'appui de sa demande de titre foncier.

2°) Il est délivré non pas en tant qu'acte personnel mais acte foncier et seulement à l'occasion d'une vente. En conséquence, il n'est délivré qu'une seule fois sur un terrain. Ainsi, après l'expiration de la période d'un an prévu par le Code foncier et domanial pour la validité du certificat d'appartenance, l'immeuble ne peut plus faire objet de nouvelles transactions sans titre foncier.

Comment obtenir le certificat d'appartenance ?

Tous les Bureaux Communaux du Domaine et du Foncier (BCDF) de l'ANDF sont compétents pour le délivrer à tout individu qui en fait la demande.

Suivant l'arrêté 2020 N° 0760-c MEF/CAB/SGM/ANDF/SP/ 112 SGG20 portant nomenclature des frais de délivrance des actes fonciers et de prestations de l'Agence nationale du domaine et du Foncier, le coût de délivrance de cet acte est fixé à un montant de Fcfa cinquante mille (50.000).

Au titre des pièces à fournir, il faut :

- un levé topographique ou simple plan ;
- un acte de présomption de propriété (Attestation de Détention Coutumière ou Attestation de Recasement ou Décision de Justice devenue définitive ou encore les avis d'imposition des trois (03) dernières années ainsi que les quittances de paiement) ;
- une fiche de demande de confirmation des droits ;
- une fiche de réquisition ;
- une provision (5 copies de la quittance de provision).

Le délai de délivrance est de cinq (05) jours, à compter de la notification de la recevabilité de la demande.

IV- Les effets de l'expiration de la période transitoire

Le principal effet de l'expiration de la période transitoire est la réduction substantielle des litiges fonciers. En effet, ceux-ci sont dus notamment au transfert des risques et des vices à l'occasion des ventes de terre sans titre foncier. En présence d'un titre foncier, il ne devrait être possible de vendre le même bien à plusieurs personnes ou de vendre un bien appartenant à autrui.

L'expiration de la période transitoire va ouvrir également une nouvelle ère d'heureuses perspectives. En effet, en prélude à cette phase, plusieurs réformes ont été engagées par l'Administration foncière et domaniale, sur instructions du Président de la République et du Ministre d'Etat, Romuald WADAGNI, pour faciliter la délivrance rapide et massive des titres fonciers et opérer une dématérialisation des procédures de formalisation foncière.

Je vous remercie.