



MCA-Bénin

“Projet Accès au Foncier”

Etude sur la Politique et l'Administration Foncières

15.01.2009

Etude 3 : Analyse des Conflits Fonciers et leurs Modes de Règlement

Analyse et Recommandations

Version Finale

TABLE DES MATIERES

1.0	INTRODUCTION.....	1
1.1	CONTEXTE ET JUSTIFICATION.....	2
1.2	METHODOLOGIE ET CONDUITE DE L'ETUDE.....	3
1.2.1	<i>COLLECTE ET ANALYSE DES DONNEES.....</i>	<i>3</i>
1.2.1.1	NIVEAUX ET METHODE DE COLLECTE.....	3
1.2.1.1.1	<i>NIVEAU NATIONAL ET DEPARTEMENTAL.....</i>	<i>3</i>
1.2.1.1.2	<i>NIVEAU COMMUNAL.....</i>	<i>4</i>
1.2.1.2	CHOIX DES COMMUNES, ARRONDISSEMENTS ET VILLAGES/QUARTIERS DANS LE CADRE DE LA COLLECTE DES DONNEES QUANTITATIVES.....	4
1.2.1.3	COLLECTE DE L'INFORMATION QUALITATIVE.....	5
1.2.1.4	METHODES DE TRAITEMENT ET D'ANALYSE DES DONNEES.....	6
1.2.1.4.1	<i>PHASE QUANTITATIVE.....</i>	<i>6</i>
1.2.1.4.2	<i>PHASE QUALITATIVE.....</i>	<i>7</i>
2.0	ETAT DES LIEUX.....	8
2.1	LES CONFLITS FONCIERS.....	8
2.1.1	<i>VOLUME ET IMPORTANCE.....</i>	<i>8</i>
2.1.1.1	ESTIMATION DU VOLUME ET POIDS DANS LES AFFAIRES SOUMISES AUX ADMINISTRATIONS.....	8
2.1.1.2	ESTIMATION DU VOLUME ET POIDS DANS LES AFFAIRES SOUMISES AUX JURIDICTIONS.....	9
2.1.2	<i>TYPLOGIE DES CONFLITS FONCIERS.....</i>	<i>12</i>
2.1.3	<i>CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE.....</i>	<i>15</i>
2.1.3.1	CADRE LEGAL GENERAL.....	15
2.1.3.2	CADRE LEGAL SPECIFIQUE AU FONCIER.....	19
2.1.3.3	LOIS APPLICABLES EN MATIERE CIVILE TRADITIONNELLE.....	21
2.1.3.4	LOIS APPLICABLES EN MATIERE CIVILE MODERNE.....	22
2.1.3.5	LES LOIS APPLICABLES EN MATIERE ADMINISTRATIVE.....	22
2.2	LES VOIES DE REGLEMENT DES CONFLITS.....	23
2.2.1	<i>CONCILIATION PAR LES AUTORITES COUTUMIERES.....</i>	<i>24</i>
2.2.2	<i>CONCILIATION PAR LES STRUCTURES ADMINISTRATIVES.....</i>	<i>24</i>
2.2.3	<i>LES PROCEDURES DE REGLEMENT JURIDICTIONNEL DES CONFLITS.....</i>	<i>25</i>
2.2.3.1	AU NIVEAU DES JURIDICTIONS JUDICIAIRES.....	26
2.2.3.2	AU NIVEAU DES JURIDICTIONS ADMINISTRATIVES.....	36
3.0	ANALYSE CRITIQUE.....	39
3.1	EVALUATION DU CADRE LEGAL ET DES INSTITUTIONS DE REGLEMENT.....	39
3.2	FORCES DES MODES ACTUELS DE REGLEMENT.....	39
3.3	FAIBLESSES DES MODES ACTUELS DE REGLEMENT.....	40
3.3.1	<i>EXPOSE DES FAIBLESSES.....</i>	<i>40</i>
3.3.2	<i>IMPACTS DES FAIBLESSES.....</i>	<i>43</i>
3.3.2.1	LA FAIBLESSE DU VOLUME DES CONFLITS REGLES.....	43
3.3.2.2	COUT EXCESSIF.....	45
3.3.2.3	DUREE PROLONGEE DES PROCEDURES JUDICIAIRES.....	46
3.4	FACTEURS SOCIAUX ET CULTURELS POUVANT ENTRAVER LA MISE EN ŒUVRE DE LA REFORME.....	48
3.4.1	<i>FACTEURS CULTURELS.....</i>	<i>48</i>
3.4.2	<i>FACTEURS ADMINISTRATIFS.....</i>	<i>49</i>
3.4.3	<i>FACTEURS POLITIQUES.....</i>	<i>49</i>
3.5	RESOLUTION DE CONFLITS FONCIERS AU PLAN INTERNATIONAL.....	49
4.0	RECOMMANDATIONS.....	53
4.1	POUR L'AMELIORATION DU CADRE JURIDIQUE ET JUDICIAIRE DE REGLEMENT DES CONFLITS FONCIERS.....	53

4.2 MESURES FAVORISANT L'ACCES A LA JUSTICE ET LA CELERITE DES PROCEDURES	57
4.3 ACTIONS POUR LE RESPECT PAR TOUS DE L'AUTORITE DE LA LOI	59
4.4 MESURES DE LIMITATION DES CONFLITS FONCIERS ET DE SECURISATION FONCIERE.....	61
5.0 CONCLUSION	70
ANNEXES	71
ANNEXE A : BIBLIOGRAPHIE	71
ANNEXE B : LISTE DES PERSONNES RENCONTREES	75
ANNEXE C : LES QUESTIONNAIRES	88
ANNEXE D: LES TERMES DES REFERENCE	100

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Proportion des conflits fonciers enregistrés par les structures administratives.	9
Figure 2. Proportion des conflits fonciers soumis aux magistrats et aux auxiliaires de justice.	9
Figure 3. Fréquence des conflits fonciers soumis aux structures administratives et aux juridictions.	11
Figure 4. Répartition selon les fréquences des principales origines des conflits fonciers.	13
Figure 5. Proportion des affaires réglées par rapport aux affaires abandonnées et celles en cours sur les trois dernières années.....	45

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Acteurs et structures de cette étude.	5
Tableau 2. Les outils et les techniques de collecte de données.	6
Tableau 3. Nombre moyen annuel de requêtes relatives aux conflits fonciers connues des juridictions.	10
Tableau 4. les dossiers de conflits fonciers portés devant les tribunaux de première instance	11
Tableau 5. Evolution des dossiers de conflits fonciers portés devant les tribunaux de première instance.	12
Tableau 6. Statistiques des affaires soumises aux différentes institutions sur les trois dernières années.	44
Tableau 7. Statistique du coût des procédures de règlement des conflits selon les instances identifiées et les parties en conflit.....	45
Tableau 8. Fréquence de la durée de procédure judiciaire.....	46
Tableau 9. Fréquence des difficultés rencontrées avec le système judiciaire.	47
Tableau 10. Récapitulatif des recommandations.....	63

SIGLES ET ACRONYMES

AOF	Afrique Occidentale Française
CeCPA	Centre Communal pour la Production Agricole
CeRPA	Centre Régional pour la Production Agricole
CNAD	Commission Nationale des Affaires Domaniales
CPC	Code de Procédure Civile
DDET	Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre
MAEP	Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche
MCA	Millennium Challenge Account
MCC	Millennium Challenge Corporation
MDGLAAT	Ministère de la Décentralisation de la Gouvernance Locale de l'Aménagement et de l'Administration du Territoire
MDN	Ministère chargé de la Défense Nationale
MEF	Ministère de l'Economie et des Finances
MESRS	Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
MJLDH	Ministère de Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme
MTFP	Ministère du Travail et la Fonction Publique
MUHRFLEC	Ministère de l'Urbanisme, l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Erosion Côtière
OHADA	Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires
ONG	Organisation Non Gouvernementale
OUA	Organisation de l'Unité Africaine
PFR	Plan Foncier Rural
RFU	Registre Foncier Urbain
SAD	Service des Affaires Domaniales
SERHAU SEM	Société d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain
TC	Tribunal de Conciliation

1.0 INTRODUCTION

Le gouvernement de la République du Bénin et le gouvernement des Etats-Unis d'Amérique, agissant par le biais du Millénium Challenge Corporation (MCC) ont conclu un accord (l'accord) d'assistance technique au Bénin en vue de mettre en place des mécanismes de lutte contre la pauvreté par l'accélération de la croissance économique.

Le gouvernement de la République du Bénin a créé une agence dénommée Millennium Challenge Account (MCA-Bénin) pour gérer et mettre en œuvre les tâches de l'assistance technique définies dans « le compact ». L'un des objectifs du compact est de favoriser l'accroissement des investissements et la promotion du secteur privé au Bénin. Cet accroissement ne peut se faire sans le renforcement des droits de propriété et des investissements fonciers.

C'est pourquoi, le gouvernement du Bénin a envisagé de poursuivre une série de réformes de la législation et de la politique foncière et d'apporter des améliorations à l'administration foncière. Un consultant a été retenu en vue de mener une série d'études thématiques dont celle relative aux conflits fonciers et notamment à leur importance dans le contentieux soumis aux juridictions et aux structures administratives et coutumières.

A la suite de cette évaluation, il est demandé au consultant d'analyser les modes de règlement desdits contentieux par les différentes structures et de proposer des mécanismes permettant d'aboutir à une résolution efficace des litiges. Ces mécanismes devront permettre un accès facile des citoyens aux structures de règlement tant en zone urbaine qu'en zone rurale.

Les populations du Bénin connaissent de plus en plus de contentieux fonciers depuis la fin du 19^e siècle avec l'introduction de la notion de propriété foncière par le colonisateur français. En effet, avant l'introduction de la notion de propriété au sens du code civil, la tenure du sol était collective et la terre était inaliénable. Cette conception de la terre s'imposait à tous les membres de la collectivité.

Avec l'arrivée du colonisateur français et de son Code civil, il y a une évolution des mentalités par un abandon progressif de la propriété collective des terres qui a commencé d'abord dans le sud du pays. Cette révolution culturelle s'est progressivement étendue vers l'intérieur du pays et aujourd'hui, les conflits relatifs à la propriété foncière se rencontrent dans tous les départements du Bénin.

La terre a aujourd'hui une valeur marchande et la notion de propriété privée s'est imposée à

la majorité des régions du pays.

1.1 | CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La terre devant être aussi un moyen de développement, il est devenu impérieux d'opérer une réforme du régime domaniale et foncier en République du Bénin afin de rendre efficaces les différents programmes tendant à l'accroissement de la production agricole d'une part et de faire de la terre un moyen d'accès au crédit et donc un actif monnayable d'autre part. Pour y parvenir, il faut faire un état des lieux du cadre de résolution des conflits fonciers et de leur efficacité. En effet le cadre législatif et réglementaire en matière foncière reste en grande partie inadapté à la situation actuelle des conflits en cette matière.

Les différentes structures chargées de régler les litiges en matière foncière ne répondent pas aux attentes des citoyens. La durée des procédures judiciaires est excessive et les décisions ou sentences rendues par les autres structures en ce qu'elles peuvent être remises en cause par des décisions de justice sont inefficaces.

Au plan judiciaire, l'existence d'une législation duale (la coutume et le droit moderne) constitue un obstacle majeur pour la réalisation des objectifs de développement définis par l'Etat à travers différents programmes. La réforme foncière constitue un objectif important et l'unification de la législation foncière une étape primordiale de cette réforme. Elle se heurte à l'existence d'un droit coutumier non codifié mais appliqué par des juridictions suivant une procédure orale, aléatoire quant aux modes d'administration des preuves. Ce droit coutumier régit la majeure partie des terres au Bénin.

A côté de cette procédure coutumière, existe une procédure de droit moderne fondée sur les règles du code civil et qui s'applique aux terres immatriculées ou celles qui ont fait l'objet de titres administratifs tels que le permis d'habiter. Malheureusement cette procédure d'immatriculation des terres demeure inaccessible à la majeure partie des populations à cause des coûts élevés et de la lourdeur des formalités pour y parvenir.

De même l'accès des justiciables aux procédures judiciaires reste difficile en raison des coûts, de la durée des procédures et de l'éloignement des juridictions. Il faut donc arriver à la simplification de la procédure d'immatriculation pour permettre sa généralisation et son appréhension par les populations, mettre la justice foncière à la portée du justiciable et l'assurer d'un procès équitable aboutissant à une décision dans un délai raisonnable et effectivement exécutable

La présente étude se focalisera sur les conflits fonciers, leur volume et leur importance, leur

typologie et leur règlement pour déterminer les forces et les faiblesses du système actuel afin de proposer des modes de règlements plus performants répondant aux besoins des populations et entrant dans les objectifs de développement du gouvernement. Mais certains facteurs peuvent entraver la mise en œuvre de cette réforme. C'est pourquoi le rapport identifiera quelques uns desdits facteurs avant d'analyser les conflits fonciers et leurs modes de règlement.

1.2 | METHODOLOGIE ET CONDUITE DE L'ETUDE

La mission s'est réalisée du 13 au 29 Février 2008, suivant une méthodologie combinant la recherche et l'analyse documentaires, une enquête qualitative auprès des acteurs du foncier local, départemental et national et enfin une enquête quantitative auprès des tribunaux de conciliation et de première instance, des commissions des affaires domaniales et environnementales des mairies.

1.2.1 COLLECTE ET ANALYSE DES DONNEES

1.2.1.1 NIVEAUX ET METHODE DE COLLECTE

Les données ont été collectées et analysées aux niveaux national, départemental et communal.

1.2.1.1.1 NIVEAU NATIONAL ET DEPARTEMENTAL

La collecte des données à ces deux niveaux a été documentaire et qualitative. Elle a permis d'une part, de faire le point de la littérature sur la problématique de l'étude et d'approfondir la collecte des données auprès des personnes ressources qui sont plus au faite de la problématique foncière d'autre part.

En effet, au niveau national, les investigations documentaires se sont réalisées dans les unités documentaires des institutions et structures comme le Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche, le Ministère délégué, chargé des Travaux Publics, des Transports Terrestres et Aériens, le Ministère de l'Urbanisme, de la Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Erosion Côtière, le Ministère de l'Intérieur et de la Sécurité Publique, le Ministère de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme et Porte-parole du Gouvernement, les Agences de Coopération, les bureaux d'études, l'Ordre des Géomètres, Experts et Topographes Agréés, les Universités d'Abomey-Calavi et de Parakou, etc.

Pour ce qui concerne la phase qualitative de l'étude, il est à souligner que des personnes ressources, connues sur la base de leurs expériences dans le domaine du foncier ont été contactées et associées. Il s'agit notamment des praticiens de droit dont les attributions

touchent au foncier, des autorités administratives de certains ministères et des gestionnaires du foncier ou des affaires domaniales.

1.2.1.1.2 NIVEAU COMMUNAL

Dans les communes, la collecte des données a été à la fois :

- documentaire ;
- qualitative ; et
- quantitative.

Au niveau des services déconcentrés départementaux et communaux, d'importantes données produites auprès des tribunaux de conciliation et de première instance, des commissions des affaires domaniales et environnementales des mairies, existent ou peuvent être construites avec l'aide des acteurs concernés. C'est ainsi que la consultation des données existantes a permis de mieux comprendre la nature des conflits fonciers, leurs origines et leurs impacts sur les questions de développement.

En interrogeant de façon raisonnée, les personnes que nous avons choisies selon des techniques et outils de collecte de données appropriés, nous avons pu recueillir des données qui ont permis d'affiner nos analyses et de proposer des perspectives.

1.2.1.2 CHOIX DES COMMUNES, ARRONDISSEMENTS ET VILLAGES/QUARTIERS DANS LE CADRE DE LA COLLECTE DES DONNEES QUANTITATIVES

Compte tenu de la transversalité de la problématique foncière qui nécessite de recourir à des compétences précises et pointues, il a été décidé d'adopter la méthode de choix raisonné dans l'identification des communes, des arrondissements et naturellement des villages et quartiers de villes. Dans ce cadre, les communes qui abritent les juridictions notamment les tribunaux de première instance ont été d'office identifiées. Mais il faut également noter que celles au sein desquelles se déroulent d'intenses activités agricoles ou qui connaissent l'influence des migrants ont été retenues. A l'intérieur de ces communes, le choix des arrondissements et des villages et quartiers de ville, a été fondamentalement motivé par la vivacité des dynamiques foncières. Par exemple les indicateurs de fréquence des conflits fonciers et de leur gravité sont à la base de choix des lieux d'enquêtes.

De même, le choix des personnes interrogées, a été fait sur la base des fonctions qu'elles occupent dans la gestion du foncier ou des affaires domaniales mais aussi de leurs expériences professionnelles antérieures ou de leur statut social (sages, notables, autorités coutumières, religieuses, propriétaires terriens,...).

Au total, une démarche de collecte de l'information quantitative à partir d'échantillons raisonnés permet de disposer d'une situation de référence sur la problématique foncière au Bénin. Eu égard à cette analyse, nous avons procédé au choix des communes que sont : Cotonou, Porto-Novo, Ouidah, Sèmè-Kpodji Parakou, Tchaourou, Savè, Abomey-Calavi, Grand-Popo, Comé, Abomey, Kétou, Kandi, Natitingou, Copargo, Djougou, Djidja et Lokossa.

Au total, ont été ciblé dans toutes ces communes :

- 17 arrondissements ;
- 34 villages et quartiers de ville.

1.2.1.3 COLLECTE DE L'INFORMATION QUALITATIVE

L'information qualitative a été collectée non seulement auprès des personnes ressources impliquées dans la gestion foncière mais aussi des acteurs fonciers (responsables des instances de règlement des conflits, les propriétaires terriens, les parties en conflit, etc.) aux niveaux national, départemental que local.

Dans chacune des communes de réalisation de l'étude, le choix des villages/quartiers a été réalisé suivant une méthode de détermination des villages/quartiers dans d'exécution de l'enquête qualitative, dans un souci (1) de prise en compte effective des problèmes rencontrés par les acteurs locaux de gestion foncière et (2) de minimisation du temps et des coûts de collecte des données.

Cette méthode a consisté à identifier, avec les autorités communales et leurs services compétents, les villages/quartiers et arrondissements, où s'est réalisée l'enquête qualitative. Le tableau ci-dessous présente la variante des acteurs interrogés à tous les échelons de la vie sociale.

Au total, ont été rencontrés, dans le cadre de l'enquête qualitative, avec pour chaque catégorie d'acteurs un guide d'entretien approprié, 210 acteurs aux niveaux national, départemental et local. Leur répartition par catégorie se présente comme suit :

Tableau 1. Acteurs et structures de cette étude.

Acteurs et structures	Nombre
Responsables de services techniques des structures administratives (Préfet-maire-service des affaires domaniales, ministères)	65
Acteurs de développement (CeCPA – CeRPA – ONG – Projet)	30

Acteurs et structures	Nombre
Autorités coutumières ou politico religieux (rois, chefs de terre, Chefs des Collectivités, sages et notables)	75
Autorités politico judiciaires (Procureur, juges d'instruction, Président du Tribunal de première instance et de conciliation,...)	40
Total	210

En définitive, les outils et les techniques de collecte de données ci-après ont permis de conduire cette étude en fonction des deux phases retenues :

Tableau 2. Les outils et les techniques de collecte de données.

Phases de l'étude	Techniques de collecte de données	Outils de collecte de données
Phase qualitative	Exploration	- Sources écrites - Sources orales
	Observation directe	Grille d'observation
	Entretien semi-directif	Guide d'entretien
Phase quantitative	Entretien structuré	Questionnaire

1.2.1.4 METHODES DE TRAITEMENT ET D'ANALYSE DES DONNEES

Afin d'exploiter de façon judicieuse les données collectées sur le terrain, des méthodes appropriées de traitement et d'analyse des données ont été utilisées en fonction des deux phases à savoir :

1.2.1.4.1 PHASE QUANTITATIVE

Une fois les données collectées sur le terrain grâce aux exemplaires des questionnaires, il a été procédé à la codification et à la saisie des 180 fiches de questionnaires dans le masque de saisie conçu à cet effet dans le logiciel EPI INFO version 6.04. Après la saisie des données, elles ont été transférées dans le logiciel SPSS version 11.0 pour être traitées. Ainsi, sur la base des requêtes élaborées, l'analyse statistique est basée uniquement sur des tableaux statistiques qui ont été conçus notamment sur la base des caractéristiques de tendance centrale. Ainsi, le calcul des moyennes allant jusqu'à celui des écart-types ont été effectués dans le but de rendre plus visible la pertinence de la problématique foncière dans les milieux enquêtés.

1.2.1.4.2 PHASE QUALITATIVE

Afin d'exploiter les données collectées grâce à la grille d'observation et au guide d'entretien avec les divers acteurs, la méthode d'analyse de contenu a été utilisée. En effet, elle a permis de décrire et d'interpréter le contenu des données collectées dans la mesure où elle permet de recouper de façon transversale au niveau des différents entretiens les idées que recèlent les différentes thématiques abordées au cours des entretiens.

L'approche théorique qui a sous-tendu cette analyse est bien évidemment l'approche systémique qui offre l'avantage dans notre contexte d'étudier la problématique foncière en tant que « système » dont dépend plusieurs autres facteurs à savoir : la production agricole, le développement local, la paix, la stabilité, etc.

2.0 ETAT DES LIEUX

2.1 / LES CONFLITS FONCIERS

Les concepts conflits fonciers s'appliquent à toutes situations dans lesquelles se trouvent des individus ou groupes de personnes dont les objectifs, les actions ou les émotions vis-à-vis des terres, sont incompatibles et les conduisent à s'opposer. Il s'agit des désaccords, la dispute et la contestation des droits de propriété immobilière. La présente étude a évalué le volume et l'importance des conflits fonciers et analysé leur typologie.

2.1.1 VOLUME ET IMPORTANCE

2.1.1.1 ESTIMATION DU VOLUME ET POIDS DANS LES AFFAIRES SOUMISES AUX ADMINISTRATIONS

Les structures administratives en l'occurrence les mairies sont très impliquées dans les conflits fonciers et leur règlement en raison de leurs proximité avec la population. De plus, ce sont ces structures qui ont la charge des lotissements, délivrent les certificats administratifs, les attestations de recasement etc. De ce fait elles sont très sollicitées par les populations pour la résolution des conflits fonciers. Selon les données recueillies sur le terrain, le nombre annuel de requêtes relatives au foncier enregistrées par ces structures (mairies et préfectures) varie entre 10 et 7200 soit en moyenne 829 avec un écart-type de 1755,42.

La figure 1 présente la répartition des structures administratives selon la fréquence des conflits. Il ressort de l'analyse que pour 35% des structures enquêtées les conflits fonciers représentent plus de 75% des dossiers. Quoique cette catégorie de structures soit en proportion égale avec celle pour laquelle la proportion des dossiers relatifs aux conflits est inférieure à 25 % de l'ensemble des dossiers, il n'en demeure pas moins que c'est l'une des catégories les plus importantes. Par ailleurs, pour 15% de ces structures, cette proportion varie entre 50 et 75%. Ces résultats traduisent l'importance des dossiers relatifs aux conflits fonciers au niveau des structures administratives.

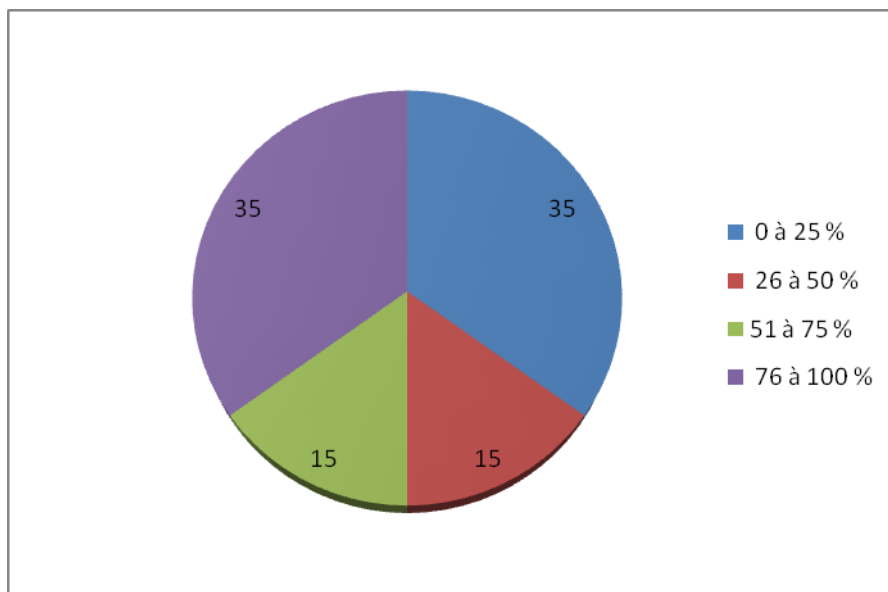


Figure 1. Proportion des conflits fonciers enregistrés par les structures administratives.

2.1.1.2 ESTIMATION DU VOLUME ET POIDS DANS LES AFFAIRES SOUMISES AUX JURIDICTIONS

Les statistiques indiquent que les conflits fonciers occupent une proportion non négligeable dans les affaires soumises aux juridictions. La figure 2 présente la part des conflits fonciers dans les dossiers connus des juridictions ou cabinets.

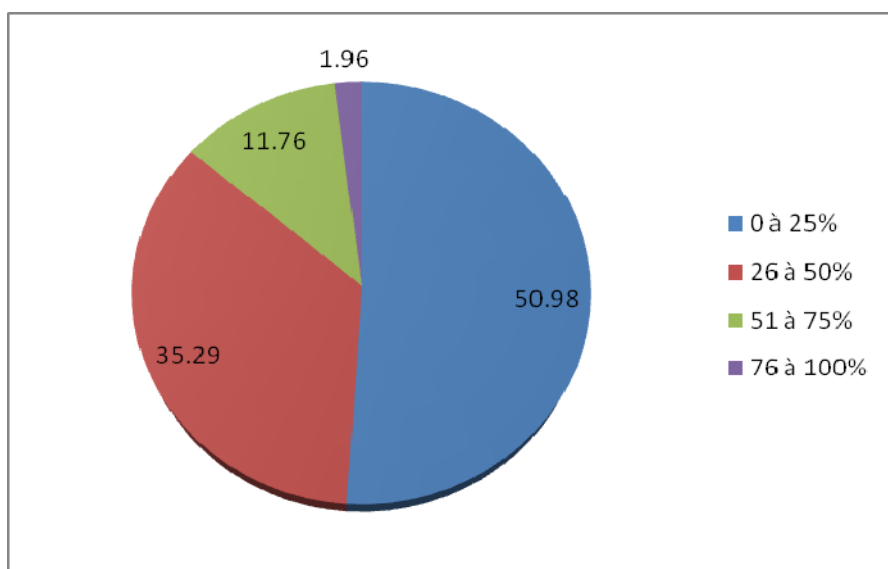


Figure 2. Proportion des conflits fonciers soumis aux magistrats et aux auxiliaires de justice.

De l'analyse de ce diagramme, il ressort que plus de la moitié des magistrats et auxiliaires de justice enquêtés (50,98%) affirment que les conflits fonciers représentent près de 25% des affaires soumises à leur juridiction ou cabinet. Cette proportion relativement négligeable est significative quand on sait que ces acteurs connaissent une large gamme de dossiers. De plus, les conflits fonciers occupent près de 50% des affaires traitées au niveau de 35% de

ces acteurs. Ces résultats révèlent que les conflits fonciers sont aujourd'hui une réalité de plus en plus préoccupante. L'importance des dossiers relatifs aux conflits fonciers au niveau judiciaire montre aisément l'enjeu que constitue le foncier dans nos sociétés.

En outre, l'évaluation du nombre de requêtes enregistrées annuellement par ces acteurs révèle que ce nombre varie entre 1 et 2000 avec une moyenne de 120. Ceci suppose qu'au niveau national, chaque juridiction enregistre annuellement environ 120 requêtes relatives au foncier. A l'échelle des régions, la fréquence des conflits fonciers diffère d'une à l'autre. (Voir tableau 1).

Tableau 3. Nombre moyen annuel de requêtes relatives aux conflits fonciers connues des juridictions.

LOCALITES	MOYENNES
Kandi	35
Parakou	26,78
Cotonou	154,27
Lokossa	109,5
Abomey	69,33
Ouidah	707
Natitingou	40,2
Porto-Novo	92,43

Source : Données enquête Stewart 2008

Les données de ce tableau indiquent que le tribunal de Ouidah (707) est celui qui annuellement enregistre le plus grand nombre de conflits fonciers sur l'ensemble des tribunaux du pays. Il est suivi par celui de Cotonou (155). Ces taux pourront être expliqués par le fait que, dans les localités couvertes par ces tribunaux, il y a un développement apparent du marché de la terre, développement dû à l'accroissement démographique et à l'urbanisation. Cela a entraîné une croissance des enjeux liés à la terre et un développement parallèle du marché informel de terre qui est une source potentielle de conflits fonciers. La situation de Lokossa qui s'apparente à celle de Cotonou n'est pas étonnante. En effet, le Plateau Adja, selon plusieurs écrits est la région où la terre a eu très tôt une valeur marchande et a fait l'objet de transactions, ce qui a entraîné sa raréfaction et l'importance des conflits fonciers. Le fait que le volume moyen annuel des conflits fonciers (109) au

tribunal de Lokossa soit voisin de celui du tribunal de Cotonou ne devrait donc pas constituer une surprise.

Le graphique ci-dessous présente les proportions des conflits fonciers traités en justice et par les structures administratives. Il ressort de l'analyse de cette figure que les conflits fonciers sont aujourd'hui une réalité inquiétante. Qu'il s'agisse des hommes de justice ou des structures administratives, les personnes enquêtées ont laissé entendre que les conflits fonciers occupent une part non négligeable des dossiers qui leur sont soumis. Aucune politique efficace de réduction et de résolution desdits conflits ne saurait donc occulter la question du renforcement de la coordination des institutions impliquées.

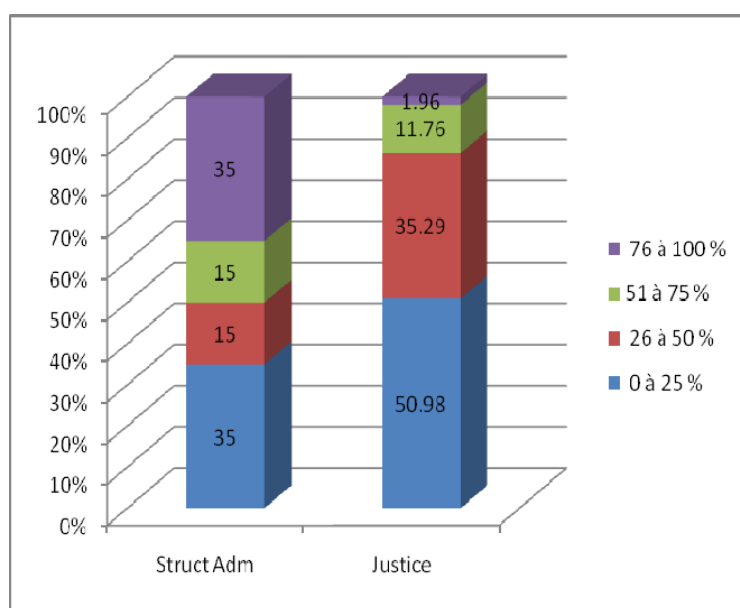


Figure 3. Fréquence des conflits fonciers soumis aux structures administratives et aux juridictions.

En 2005, les dossiers de conflits fonciers portés devant les tribunaux de première instance se présente comme suit :

Tableau 4. Les dossiers de conflits fonciers portés devant les tribunaux de première instance.

TPI	Nouveaux Dossiers		Dossiers traités	
	Nb	%	Nb	%
Kandi	22	1,9	44	4,7
Parakou	47	4,1	12	1,3
Cotonou	600	51,9	632	67,3
Lokossa	156	13,4	80	8,5
Abomey	105	9,1	86	9,2
Ouidah	57	4,9	15	1,6
Natitingou	26	2,2	24	2,5
Porto-Novo	145	12,5	46	4,9
Total	1158	100,0	939	100,0

Source : Données du Service Statistique du MJCRI, 2006.

Les données de ce tableau indiquent que le tribunal de Cotonou enregistre annuellement le plus grand nombre de conflits fonciers sur l'ensemble des tribunaux de première instance du pays. Sur un total de 1158 nouveaux dossiers portés devant ces tribunaux, la commune de Cotonou enregistre 600 dossiers, soit un taux de 51,9%. Quant aux dossiers sortis (réellement traités), ce nombre s'élève à 632 soit un taux de 67,3%. Elle est suivie par la commune de Lokossa avec 156 nouveaux dossiers enregistrés, soit un taux de 13,4% et 80 dossiers sortis, soit un taux de 8,5%.

Cette situation semble de plus en plus s'inverser depuis les trois dernières années où l'on observe une diminution des litiges domaniaux dans certaines juridictions.

Ainsi, l'évolution des dossiers de conflits fonciers portés devant les tribunaux de première instance entre 2005-2008, se résume par le tableau ci-après :

Tableau 5. Evolution des dossiers de conflits fonciers portés devant les tribunaux de première instance.

TPI	2005	2008
	Nb	Nb
Kandi	22	35
Parakou	47	26,78
Cotonou	600	154,27
Lokossa	156	109,5
Abomey	105	69,33
Ouidah	57	707
Natitingou	26	40,2
Porto-Novo	145	92,43

Source : Enquête de terrain

Ce tableau montre que dans la majorité des communes ci-dessus citées, le nombre annuel de conflits fonciers portés devant les juridictions a diminué, sauf pour les communes de Kandi, Ouidah et de Natitingou où le nombre a augmenté. Cela pourrait s'expliquer par le fait qu'à Cotonou, le recours à des juridictions n'aboutissant pas toujours à des résultats concluants, ce qui décourage de plus en plus, bon nombre de citoyens. Les cas spécifiques de Kandi, Ouidah et de Natitingou pourront être expliqués par une marchandisation de plus en plus poussée des terres dans ces communes.

2.1.2 TYPOLOGIE DES CONFLITS FONCIERS

Les conflits fonciers relevés au cours de la présente étude sont généralement d'ordre social, économique, administratif et sont liés entre autres, à la gestion des ressources naturelles (terre, pâturage, pêche, forêts, etc...). Ils opposent soit deux collectivités qui se disputent un domaine ou les limites d'un domaine, soit un individu à sa collectivité suite à une vente de terre collective sans l'accord du conseil de famille ou par usurpation de droit de propriété.

Ils opposent aussi deux individus d'une même collectivité ou d'une même famille et donc relatifs à la succession. Ils peuvent aussi opposer deux individus liés par un contrat de vente, un particulier à une administration en cas d'expropriation, ou peuvent être des différends frontaliers entre villages, arrondissements et communes.

Les causes des conflits fonciers sont très variées. Le graphique de la figure 4 présente selon les différents acteurs, l'importance des principales causes identifiées par ces derniers :

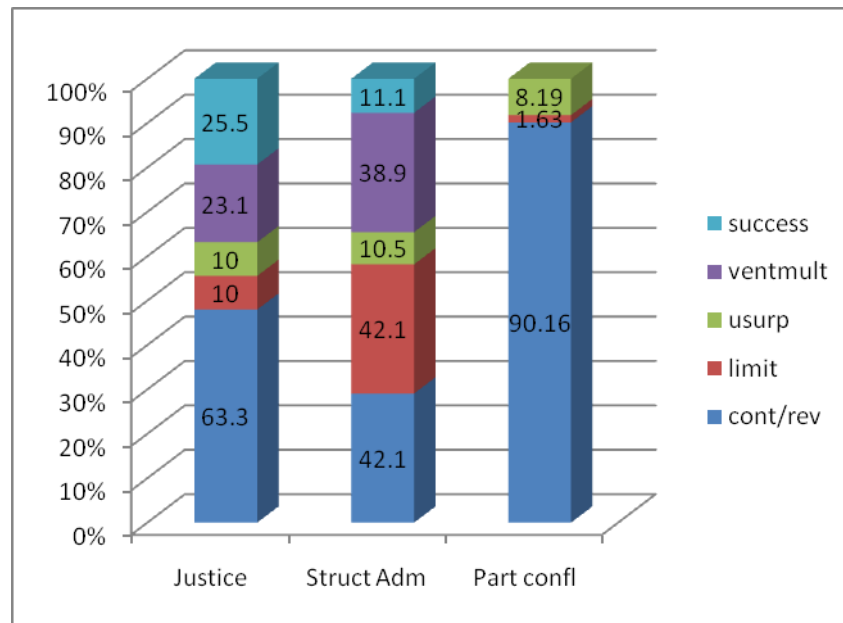


Figure 4. Répartition selon les fréquences des principales origines des conflits fonciers.

Il ressort de l'analyse du graphique que plus de 90% des parties en conflit sont au tribunal pour revendication ou contestation de droit de propriété ; 63,3% des requêtes enregistrées par les auxiliaires de justice relatives aux conflits fonciers ont pour objet une action en revendication ou en contestation de droit de propriété. Ce taux est de 42,1% au niveau des structures administratives. Par conséquent, la principale origine des conflits est la contestation ou revendication de droit de propriété puisque dans le cas des autres origines identifiées telles que « usurpation de droit de propriété, les problèmes de délimitation, et les ventes multiples de la même parcelle », l'objet de tous ces conflits est la revendication ou la contestation du droit de propriété. Pour preuve, à la question « quelles sont vos réclamations » les parties en conflit répondent automatiquement « je revendique mon droit de propriété ». Ce sont le plus souvent des parcelles acquises et contestées plus tard par les descendants de la lignée du propriétaire vendeur ou des terres issues du système de métayage ou simplement de donation que ces derniers revendiquent et que les bénéficiaires contestent. Ce sont aussi des ventes de la même parcelle à plusieurs personnes qui entraînent des conflits entre les acquéreurs de ladite parcelle. Les conflits sont nés en réalité

du fait que la grande majorité des terres objet de commerce ne sont pas immatriculées au livre foncier. On note en effet une opposition entre législation moderne et les principes et pratiques coutumiers. L'autre source de conflits est le partage des biens successoraux, se traduisant par l'inégalité dans le partage des terres, la vente des terres sans l'accord du conseil de famille et l'exclusion des femmes du partage des terres. 25,5% et 11,1% sont les pourcentages respectifs des conflits fonciers relatifs à la succession connus par la justice et les structures administratives. L'importance de cette cause de conflits s'explique par le fait que la terre se transmet traditionnellement par voie d'héritage sans formalité. Plusieurs autres causes sont à la base des conflits fonciers au Bénin ; ce sont entre autres :

- le dépassement de limites entre agriculteurs ;
- la transformation d'un pâturage en champ de cultures ;
- le refus du droit de passage des animaux ;
- l'empiètement sur l'espace pastoral ;
- la transformation du droit d'habitation, d'usufruit et des baux de terre en droit de propriété ;
- l'attribution illégale de titre de propriété par les structures administratives en charge du foncier ;
- l'ignorance des populations quant aux opérations de lotissement ;
- la contestation des travaux de lotissement par les populations ;
- la détention de titre de propriété par plusieurs personnes sur une même parcelle ;
- la mauvaise gestion du patrimoine foncier de l'Etat ou des Communes par les autorités administratives ;
- la non acceptation des décisions de justice ;
- la non détention de titre de propriété dans les zones rurales ;
- la pauvreté ;
- le contentieux entre les citoyens et l'Etat relativement au foncier ;
- le déguerpissement des occupants sans titre ;
- le mauvais recasement et la mauvaise attribution de parcelles ;
- le non respect des clauses du contrat de métayage, notamment la transformation du métayage en droit de propriété ;
- le problème des migrants avec les autochtones ;

- le refus des propriétaires d'accepter le coefficient de réduction des lotissements ;
- le stellionat ;
- les baux à usage d'habitation ou commercial ;
- les conflits intercommunautaires ;
- les fraudes foncières orchestrées par certains géomètres en charge des lotissements ;
- les lotissements mal exécutés ;
- les lotissements tardifs et, la non formalisation des registres domaniaux ;
- les occupations illégales et anarchiques des domaines publics ;
- les trafics de terre, les expropriations.

Au vu de ces multiples origines, on remarque que les problèmes liés au lotissement sont d'une extrême importance. En effet, aussi bien les zones loties que les zones où existent encore des « terres primitives » connaissent de conflits. Dans le premier cas, ce sont les lotissements mal exécutés, l'ignorance des populations sur les procédures et les opérations de lotissement, la non acceptation du coefficient de réduction de lotissement par les populations et surtout la mauvaise foi supposée de certains géomètres qui sont à la base des conflits. Il urge alors de sensibiliser les populations sur l'importance des lotissements et ses différentes opérations et prendre des dispositions adéquates pour une transparence des opérations de lotissement.

Dans le second cas, ce sont des terres détenues sous forme coutumière, sans bornes avec des limites imprécises. Procéder à des lotissements dans ces zones s'avère alors indispensable et urgent. La mauvaise gestion de certaines autorités administratives qui se complaisent à délivrer illégalement des « titres de propriété » entraîne la détention par plusieurs personnes de plusieurs titres sur une même parcelle.

La réforme foncière entreprise devra permettre de trouver les moyens de prévenir ces multiples conflits.

2.1.3 CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE

2.1.3.1 CADRE LEGAL GENERAL

A) Loi n° 90-32 du 11 Décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin (Journal Officiel n° 1 du 1^{er} Janvier 1991) :

- article 22 : reconnaissant le droit individuel de la propriété à toute personne ;

- article 125 : édictant l'indépendance du pouvoir judiciaire par rapport aux autres pouvoirs ;
- article 126 : relatif à la soumission du juge qu'à l'autorité de la loi ;
- article 131 (al 3 et 4) : édictant que les décisions de la Cour Suprême ne sont susceptibles d'aucun recours et que ces décisions s'imposent à tous ;
- article 59 : relatif à l'obligation pour le Président de la République d'assurer l'exécution des lois et de garantir celle des décisions de justice ;
- l'annexe de la Constitution : Charte africaine des droits de l'Homme et des Peuples adoptés par l'OUA le 18 Juin 1981 et ratifiée par le Bénin le 20 Janvier 1986 ;
- article 7.1 : instituant pour toute personne le droit à ce que sa cause soit entendue et comprenant :
 - le droit de saisir les juridictions nationales compétentes de tout acte violant les droits fondamentaux reconnus et garantis par les conventions, les lois, règlements et coutumes en vigueur ;
 - le droit à la défense, y compris celui de se faire assister par un défenseur de son choix ;
 - le droit d'être jugé dans un délai raisonnable par une juridiction impartiale.

Il est souhaitable que toutes les dispositions de cette charte soient scrupuleusement observées par les pouvoirs publics.

B) Loi n°2004-07 du 23 Octobre 2007 Portant Composition, Organisation, Fonctionnement et Attributions de la Cour Suprême et Loi n°2004-20 du 17 Août 2007 portant Règles de Procédures applicables devant les Formations Juridictionnelles de la Cour Suprême (Journal Officiel de la République du Bénin du 15 Mars 2008) :

- article 32 : fixe les attributions générales de la Cour Suprême ;
- article 33 : charge la Cour Suprême d'une mission permanente d'inspection à l'égard de toutes les juridictions ;
- articles 35-39 : fixent les attributions de la Chambre administrative ;
- articles 40-41 : fixent les attributions de la Chambre judiciaire.

Cette loi présente une faiblesse notamment en matière de contentieux administratif du point de vue de la célérité et de l'accès facile à la justice. En effet, à travers les dispositions de l'article 35 de cette loi, l'on note une volonté de pérenniser la seule chambre Administrative de la Cour Suprême du pays. Les chambres administratives créées au niveau des Tribunaux

de Première Instance et des Cours d'Appel sont ainsi ignorées. Or leur installation effective contribuerait à la célérité de la justice souhaitée par tous.

C) Loi n°2004-20 du 17 Août 2007 :

- article 1er : dispose que l'introduction d'un pourvoi en cassation ou d'un recours contentieux administratif ne suspend pas l'exécution du jugement ou de la décision attaquée, sauf les exceptions prévues par la loi ;
- article 3 : prévoit que le ministère d'avocat est obligatoire pour introduire un recours ou suivre tout pourvoi par le demandeur devant la Cour Suprême sauf en matière de recours pour excès de pouvoir ;
- article 32 : fixant le délai de recours pour excès de pouvoir.

Ce type de recours est usité pour attaquer les actes administratifs en général et spécifiquement les permis d'habiter et les arrêtés portant attribution de parcelles :

- article 54 : a fixé le délai de pourvoi à trois (3) mois.

D) Code civil, édition 1958

Les article 543 et suivants réglementent le droit de propriété :

- article 2262 : sur la prescription trentenaire ;
- les parcelles litigieuses faisant l'objet d'un titre foncier ou d'un permis d'habiter sont soumises aux dispositions du Code civil en ce qui concerne les droits réels conformément aux dispositions de l'article 19 de la loi n° 65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du Régime de la propriété foncière au Bénin et à celles de l'article 1er de la loi n° 60-20 du 13 Juillet 1960 fixant les régimes des Permis d'habiter au Bénin.

Ce texte a subi de nombreuses modifications en France (1965, 1971, 1981, etc). Mais depuis lors et même après l'indépendance du Bénin en 1960, aucune modification ni amélioration n'a été apportée à ce code pour l'adapter aux réalités modernes.

E) Loi n° 2001-37 du 27 Août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin (Journal Officiel n° 16 du 15 Août 2005) :

- article 6 : fixant le principe et les exceptions de la gratuité de la justice et l'obligation pour l'Etat d'assurer l'effectivité de cette gratuité ;
- article 7 : disposant que : « seule une juridiction légalement constituée peut rendre la justice » ;

- article 9 : instituant l'égalité des citoyens devant toutes les juridictions ;
- article 10 : instituant la possibilité pour les parties et les témoins, l'usage de la langue nationale de leur choix ;
- article 11 : énumérant les juridictions nationales compétentes ;
- article 26 : fixant la compétence du Tribunal de conciliation et les conditions de sa saisine ;
- article 49 : aux termes duquel, les Tribunaux de Première Instance sont des juridictions de droit commun en matières de civile, commerciale, administrative, etc. fixant la valeur des litiges réglés en premier et dernier ressort et pour les valeurs supérieures ;
- article 51 : instituant le droit aux voies de recours ;
- etc.

La critique essentielle sur cette loi est relative à son article 84. Cette disposition qui devrait demeurer une disposition transitoire, s'apparente à une disposition définitive qui ne favorise pas et ne stimule pas l'installation des chambres administratives auprès des Tribunaux de Première Instance et Cours d'Appel.

Cette critique résiste aux analyses puisque, après cette loi initiée en 2001 puis votée en 2002, la même disposition a été reprise en 2007, soit cinq (05) années plus tard dans la loi n°2004-07 du 23 Octobre 2007, portant Composition, Organisation, Fonctionnement et Attributions de la Cour Suprême. Il aurait fallu faire une application immédiate et effective de la Loi sur l'Organisation judiciaire.

F) Code de Procédure Civile : Le Recueil Annoté des textes de procédure civile et commerciale applicables en Afrique Occidentale Française de Gaston Jean BOUVENET. Ce texte organisait les procédures devant les cours et tribunaux et les procédures diverses. Mais depuis l'avènement de l'OHADA, plusieurs dispositions ont été abrogées. Toutefois, demeurent applicables, les dispositions relatives aux citations (assignments), aux audiences et la comparution des parties, aux jugements, aux enquêtes et expertises, les voies de recours, les exceptions et l'exécution de certaines décisions (notamment en matière foncière).

Il convient de signaler qu'un nouveau code de procédure civile, commerciale, administrative et sociale, vient d'être voté par le Parlement. Après la promulgation, il serait indiqué que des formations soient dispensées aux divers acteurs de la justice pour son appropriation et son application judiciaire.

G) Code des Personnes et de la Famille (Loi n° 2002-07 du 24 Août 2004) (Journal officiel n° 115 Année N°23 bis du 01 décembre 2004)

C'est cette loi qui régit depuis 2004, l'état civil, (article 33 et suivants), la capacité des personnes (article 457 à 461) ainsi que les successions, donations (art. 588 à 827) entre vifs et les testaments (articles 828 à 961).

Pour ester en justice, la capacité juridique est une condition essentielle. Il convient de relever aussi que les donations et le règlement des successions ont un impact sur les conflits fonciers. La popularisation de cette loi est indispensable à tous les niveaux (population, autorités, acteurs de la justice...) et l'on constate l'effort de divers organismes et notamment les ONGs pour atteindre cet objectif.

H) Loi n° 2002-015 du 30 Décembre 2002 portant statut du notariat en République du Bénin

L'article 1^{er} de cette loi a institué les notaires pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère authentique surtout en matière immobilière, comme le dispose l'article 19 de la loi 65-25 du 14 Août 1965. Cependant, plusieurs transactions immobilières continuent de se faire sans intervention des notaires.

I) Loi n° 97-028 du 25 janvier 1999 portant organisation de l'administration territoriale de la République du Bénin

C'est cette loi qui a notamment fixé la dénomination et déterminé le ressort territorial des Collectivités Territoriales décentralisées (articles 2, 6 et 7). Cette loi permet de déterminer la compétence rationae loci (compétence territoriale) et d'apprécier la validité des actes délivrés par les autorités locales afférents aux domaines.

J) Loi n° 97-029 du 15 Janvier 1999 portant organisation des Communes en République du Bénin

Cette loi précise les attributions du Maire, notamment en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'affectation des sols, de lotissement. C'est le Maire qui délivre les Permis d'habiter et de construire (article 84). Il convient de faire remarquer que le cadre juridique général est bien réglémenté et prend en compte tous les droits garantis par les instruments juridiques internationaux.

2.1.3.2 CADRE LEGAL SPECIFIQUE AU FONCIER

Les lois modernes spécifiques au foncier sont classées en quatre (04) catégories :

- les lois communes aux matières civiles moderne et traditionnelle ;
- les lois applicables en matière civile traditionnelle ;
- les lois applicables en matière civile moderne ;
- les lois applicables en matière administrative.

C'est au niveau de ces lois que beaucoup de faiblesses existent. Lois communes aux matières civiles traditionnelle et moderne. Il s'agit de :

- l'ordonnance n°70-3D/M.J.L. du 28 janvier 1970, frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux, assurant l'exécution des décisions de justice et portant interdiction de vente d'immeuble d'autrui. (Journal Officiel de la République du Dahomey 1er Mai 1970)

Ce texte rend indisponible tout immeuble faisant l'objet d'une instance judiciaire devant le Tribunal de Première Instance ou la Cour d'Appel (article 1^{er}). L'indisponibilité à l'égard des parties prend effet selon les modalités ci-après :

- en droit moderne : au jour de l'assignation et, au cas de pluralité de défendeurs, au jour de la première assignation servie à l'un d'eux (article 2, a) ;
- en droit coutumier : au jour où le Président constate par ordonnance la saisine du Tribunal ; cette ordonnance mentionne les caractéristiques et les limites du bien frappé d'indisponibilité. Elle n'est pas susceptible d'appel (article 2,b) ;
- l'indisponibilité à l'égard des tiers prend effet à compter du jour de l'affichage d'un extrait de l'assignation ou de l'ordonnance d'indisponibilité à la mairie (article 4) ;
- dans la pratique, cette loi empêche systématiquement la mise en valeur des immeubles litigieux quel que soit le contentieux. Ceci est préjudiciable au développement économique surtout quand on sait que plusieurs procès ne sont que manœuvres dilatoires et qu'en général les procès durent des années voire des décennies. Cette loi mérite des réaménagements (Voir recommandations).

Décret du 02 mai 1906, instituant un mode de constatation écrite des conventions passées entre indigènes dans les colonies en A.O.F. Ce texte est inadapté aujourd'hui en raison du contexte socio-politique, administratif, économique et juridique. Ce texte doit être entièrement repensé ou tout simplement supprimé.

- Instructions du 19 octobre 1906 pour l'application du décret du 02 mai 1906. Ce document doit être transformé en texte d'application du nouveau texte à prendre en remplacement du décret du 02 Mai 1906.

- Loi n°2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin¹. Les projets de décrets d'application de cette loi ont été validés au cours d'un récent séminaire et leur signature par le gouvernement ne saurait tarder.

Il y a lieu ici également d'organiser une sensibilisation massive des populations sur ce texte.

2.1.3.3 LOIS APPLICABLES EN MATIERE CIVILE TRADITIONNELLE

- Décret du 03 Décembre 1931 réorganisant la justice locale en Afrique Occidentale Française (Arrêté de promulgation n°151 .P du 20 janvier 1932.

Ce texte a été complété et modifié par plusieurs autres dont notamment :

- le Décret du 06 septembre 1934 ;
- le Décret du 26 juillet 1944, modifié par le Décret du 30 avril 1946 ;
- le Décret du 30 avril 1946 ;
- le Décret du 27 décembre 1954 ayant remplacé les termes colonie, indigènes, justice indigène, etc ;
- le Décret du 30 avril 1946 portant suppression de la justice pénale indigène ;
- le Décret du 30 juin 1946.

A) Décret du 27 Décembre 1954, etc.

Ce décret est inadapté aux réalités de nos jours. En plus du fait que les contextes socio-politique, administratif, économique et juridique ont évolué, on note également que la plupart des dispositions de ce texte sont retrogrades et inefficaces. L'inefficacité des modes de preuves en matière civile traditionnelle en est l'exemple essentiel.

B) Loi n°62-I du 26 février 1962 modifiant le décret du 03 décembre 1931 réorganisant la justice de Droit local (Publiée au Journal Officiel du Dahomey n°... du 1er mars 1962)

Les observations et critiques sur le Décret du 03 Décembre 1931 sont valables pour cette loi.

C) Arrêté 799 du 04 mars 1938 réglementant en justice indigène les voies d'exécution en matière civile et commerciale.

Cet arrêté est tout aussi inadapté que le Décret organique du 03 décembre 1931 visé ci-dessus. Sa désuétude découle également de l'abrogation de ses dispositions par celles de l'OHADA en matière de voies d'exécution. Ce texte doit être purement et simplement abrogé.

⁸ Cf Recueil des textes principaux en matière de Droit Domanial, de Droit de l'Urbanisme et de Droit Foncier, 1^{ère} édition 1999.

2.1.3.4 LOIS APPLICABLES EN MATIERE CIVILE MODERNE

A) Loi n°65-25 du 14 Août 1965, portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey (JO du Dahomey n° 21 du 01/10/65).

Cette loi a le mérite d'avoir organisé le régime de la propriété foncière de manière rigoureuse. Malheureusement ses dispositions essentielles n'ont jamais été bien appliquées. C'est le cas de l'article 5 qui rend obligatoire l'immatriculation des terres coutumières devant faire l'objet de transaction. Par ailleurs, la lourdeur de certaines formalités administratives prévues par cette loi a entraîné la réticence voire le mépris par les populations de ses exigences. Son réaménagement s'impose aujourd'hui.

B) Arrêté n°773/MF/EDT du 29 Août 1972, portant réorganisation des circonscriptions foncières au Dahomey.

C) Décision administrative du conseil des ministres en date du 27 janvier 1977.

D) Arrêté n°9110 F du 22 novembre 1955, déterminant les transactions immobilières soumises à autorisation formelle de chef de territoire.

E) Décret n°55-580 du 20 mai 1955, portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique Occidentale Française et Afrique Equatoriale Française.

F) Décret 56-704 du 10 juillet 1956, fixant les conditions d'application du décret n°55.-580 du 20 mai 1955, portant réorganisation foncière et domaniale en A.O.F. et A.E.F.

Dans leur ensemble, ces textes ne correspondent plus aux réalités socio-politiques, administratives, économiques, juridiques et judiciaires du Bénin et du monde moderne.

2.1.3.5 LES LOIS APPLICABLES EN MATIERE ADMINISTRATIVE

A) Décret du 29 septembre 1928, portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en A.O.F.

B) Arrêté n°2895 A.E du 24 novembre 1928, réglementant les conditions d'application du décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en A.O.F.

C) Décret du 7 septembre 1935, complétant l'article 9 du décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en A.O.F.

D) Décret n°52-679 du 03 juin 1952, portant modification du décret du 29 septembre 1928, portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en A.O.F.

E) Décret n°55-580 du 20 mai 1955, portant réorganisation foncière et domaniale en A.O.F.

et en A.E.F.

F) Décret du 15 novembre 1935, abrogeant le décret du 23 octobre 1904 sur les domaines et portant réglementation des terres domaniales en A.O.F.

G) Circulaire n°515 D.E./4 du 7 décembre 1937 au sujet de la réglementation des terrains domaniaux.

H) Arrêté n°422/F du 19 mars 1943, fixant les conditions d'aliénation, d'amodiation et d'exploitation des terres domaniales au Dahomey ainsi que leur affectation à des services publics ;

I) Loi n°60-20 du 13 juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey (JO du Dahomey 01/08/1960);

J) Décret n°64-276/PC/MFAEP-EDT du 02 décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey (JO du Dahomey N° 2 du 15/01/65);

K) Décret n°64-164/PC/MFAEP/EDT du 21 septembre 1964, fixant le prix de vente au mètre carré des terrains urbains du domaine privé de l'Etat.

A la lecture de ces différents textes, on aboutit aux mêmes constats faits par une étude précédente effectuée pour le compte de la Société SERHAU-SEM² à l'issue de laquelle il est noté que :

« Tout au long de ce commentaire des textes, il a été aisé de constater que pour les trois thèmes généraux retenus à savoir le droit de l'urbanisme, le droit domanial et le droit foncier les lois, les décrets, les arrêtés et les circulaires d'origine coloniale continuent à dominer la matière. Le juriste béninois n'a pas beaucoup innové malgré l'attachement légendaire des citoyens du pays à la terre.

Dans bien des cas, ce sont les décrets de 1900 à 1960 que les juges et les professionnels du droit foncier utilisent encore de nos jours. »

2.2 | LES VOIES DE REGLEMENT DES CONFLITS

Les conflits fonciers ou domaniaux sont réglés soit par les autorités coutumières et les structures administratives (Conciliation) soit par les juridictions judiciaires et administratives (règlement juridictionnel). La conciliation par les autorités coutumières et les structures

² Cf Epiphane SOUHENOU et Afize ADMON, Recueil des textes principaux en matière de droit domanial, de droit de l'urbanisme et de droit foncier / SERHAU SEM, P 354.

administratives n'est pas obligatoire. La décision ou la solution issue de la conciliation n'a pas un caractère obligatoire ni définitif. Les parties concernées peuvent la remettre en cause à tout moment en s'adressant aux juridictions.

Les juridictions qui assurent le règlement des conflits fonciers sont soit judiciaires, soit administratives. Leurs décisions ont l'autorité et la force de la chose jugée dans les conditions prévues par les lois.

2.2.1 CONCILIATION PAR LES AUTORITES COUTUMIERES

Les autorités coutumières qui interviennent dans le règlement des conflits sont : les chefs de famille, les chefs de collectivités familiales et les rois. La procédure de conciliation par les autorités coutumières n'est pas codifiée : elle se déroule suivant les étapes ci-après :

1. plainte verbale par l'une des parties en litige ou intervention (d'office) de l'autorité coutumière ;
2. invitation de l'autre partie au litige (cas de plainte) ou fixation de la date de la séance de règlement. L'invitation se fait par messenger ;
3. tenue de la séance de règlement

Elle consiste à :

- l'écoute de la partie plaignante ou de la partie désignée par l'autorité coutumière ;
- la réplique de l'autre partie ;
- le commentaire et l'appréciation par les membres de la famille ou collectivité invités ou de la cour royale ;
- en cas de besoin, le déplacement de l'autorité ou du délégué, sur les lieux litigieux ;
- la décision immédiate de l'autorité ou le retrait d'un groupe restreint ou de la Cour pour délibération et décision ;
- L'exécution de la décision par le transport sur les lieux litigieux pour les cas de redressement des limites. L'exécution de la décision peut être subordonnée à l'offrande de diverses boissons ou le règlement d'une somme symbolique.

2.2.2 CONCILIATION PAR LES STRUCTURES ADMINISTRATIVES

Toutes les autorités administratives locales et même nationales sont sollicitées pour le règlement des conflits fonciers au Bénin³. Il s'agit :

³ Cette sollicitation s'explique par plusieurs raisons : ignorance des procédures judiciaires, souci de concorde et de paix, recherche ou mise en œuvre d'appuis relationnels ou politiques, etc. ...

- des autorités locales : chef de village, chef d'arrondissement, maires, préfets, Chefs des brigades de gendarmerie, etc. ;
- des autorités nationales : Ministère chargé de l'administration territoriale, Ministère de la défense, Présidence de la République.

Ce type de conciliation n'est pas codifié ; des usages ont été institués au niveau de la CNAD et des Services des Affaires Domaniales des Communes. Généralement la démarche ci-après est suivie:

1. lettre plainte d'une partie au litige ou visite par une délégation de la Collectivité partie à un litige ;
2. en cas d'urgence, interdiction immédiate aux parties ou à l'une d'elles de se rendre sur les lieux litigieux ;
3. invitation ou convocation des parties ;
4. tenue de la séance de règlement⁴.

Le règlement consiste à :

- la lecture de la plainte par l'autorité ou son délégué ;
- la réplique de l'autre partie et preuve des allégations ;
- en cas de besoin, déplacement sur les lieux litigieux ;
- la prise de décision ou recommandation.

La décision de l'autorité administrative est parfois constatée par un écrit : (engagement, procès-verbal de règlement amiable ou procès-verbal de non-conciliation, etc.).

2.2.3 LES PROCEDURES DE REGLEMENT JURIDICTIONNEL DES CONFLITS

Les juridictions qui connaissent des conflits domaniaux ou fonciers sont de deux ordres : les juridictions de l'ordre judiciaire et celles de l'ordre administratif. Avant l'avènement de la loi n° 2001-37 du 27 Août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin, les deux ordres de juridictions étaient réglementées par des textes distincts. La loi du 27 Août 2002 a créé une chambre administrative tant au niveau des tribunaux de première instance qu'au niveau des Cours d'Appel (articles 49, 53, 61, 65, 66 et 67). Mais, cette loi a prévu en ses dispositions transitoires qu'en matière administrative, la chambre administrative de la Cour Suprême demeurera compétente jusqu'à l'installation des chambres administratives des Cours d'appel et Tribunaux de première instance (article 84).

⁴ Parfois la séance se traduit par des injonctions à l'une ou l'autre des parties sans débat contradictoire.

La juridiction de l'ordre administratif demeure la Chambre Administrative de la Cour Suprême. Elle est désormais régie par les lois n°2004-07 du 23 octobre 2007 et n°2004-20 du 17 Août 2007 abrogeant l'ordonnance n°21/PR du 26 Avril 1966.

Les juridictions de l'ordre judiciaire sont :

- les Tribunaux de Conciliation ;
- les Tribunaux de Premières Instance ;
- les Cours d'Appel.

Les procédures de règlement juridictionnel varient selon l'ordre de juridiction.

2.2.3.1 AU NIVEAU DES JURIDICTIONS JUDICIAIRES

Il est à distinguer quatre types de procédures correspondant aux quatre types de juridictions : le tribunal de conciliation, la chambre civile traditionnelle, la chambre civile moderne et la chambre des référés civils (expulsion).

a. PROCEDURE DE CONCILIATION DEVANT LE TRIBUNAL DE CONCILIATION

La saisine du tribunal de conciliation est devenue obligatoire (article 121 Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin). Il convient de préciser que le caractère obligatoire de la conciliation existait (art. 33 Décret du 03/12/1931), mais a été supprimé par la Loi du 27 Août 2002. La procédure suit les étapes suivantes :

1. requête ou plainte par l'une des parties ;
2. enregistrement et fixation de la date d'audience ;
3. convocation des parties ;
4. tenue de l'audience : débats contradictoires ;
5. déplacement sur les lieux litigieux en cas de nécessité ;
6. établissement d'un procès-verbal constatant la fin de la tentative de conciliation :
 - procès-verbal de conciliation en cas d'accord des parties ;
 - procès-verbal de non conciliation en cas d'échec de la tentative de conciliation.

b. PROCEDURE JUDICIAIRE EN MATIERE TRADITIONNELLE

On distingue la procédure de première instance, la procédure d'appel et celle de la Chambre judiciaire de la Cour Suprême. La procédure traditionnelle est suivie lorsque le litige concerne des terres, de tenure coutumière ne faisant donc pas l'objet de titre de propriété.

Procédure civile traditionnelle en Première Instance

C'est la procédure de règlement des conflits fonciers relatifs à la terre de tenure coutumière, c'est-à-dire les terres non immatriculées. Cette procédure est réglémentée par le Decret Organique du 03 Décembre 1931 réorganisation la justice locale en Afrique Occidentale Française et les textes subséquents.

A) Caractéristiques de la procédure

Le législateur a voulu que la procédure civile traditionnelle soit compatible avec les coutumes et elle est remarquable par les caractéristiques suivantes :

- simplicité de la procédure dans le souci de concilier les parties et rendre la justice accessible à tous ;
- pouvoir exorbitant du Président du Tribunal (pour la convocation et l'audition des témoins etc.) ;
- interdiction aux huissiers d'intervenir dans les actes sauf consentement exprès des parties (art. 9 Décret 03/12/31) ;
- adjonction d'un (1) ou deux (2) assesseurs à titre consultatif (art. 55 Loi 2001-37 du 27/8/02) ;
- application exclusive de la coutume des parties (art. 6 Décret du 03/12/1931) ;
- caractère public et contradictoire des débats (avec possibilité du huis clos) ;
- assistance d'interprète ;
- possibilité de faire verbalement la requête ou d'interjeter appel devant le Tribunal. Mais de nos jours, c'est aux parties elles-mêmes de faire les diligences pour les convocations, les levés d'expédition de jugement et autres.

De même, l'absence de formalisme n'est plus strictement respecté, et les huissiers sont de plus en plus sollicités notamment pour la signification des convocations. Le Tribunal fait de plus en plus application de certaines dispositions du Code civil.

B) Etapes de la procédure

La procédure se déroule suivant les étapes ci-après :

1. une requête introductive d'instance adressée au Président du Tribunal ; Aucun formalisme n'est exigé ;
2. l'audiencement de la requête ;

3. la convocation des parties ; Les parties sont convoquées à l'audience par les soins du Président suivant simples convocations. Dans la pratique, c'est le demandeur qui s'occupe du retrait des convocations et de leur remise au(x) défendeur(s) ;
4. la comparution des parties ; Les parties doivent comparaître personnellement ou par un mandataire choisi parmi les parents. La représentation par avocat n'est pas admise. Celui ci ne peut qu'assister son client ;
5. la tentative de conciliation ; Cette tentative est facultative depuis la Loi 2001-37 du 27 Août 002 et peut intervenir à toute étape de la procédure si le juge le décide (article 55 de la loi) ;
6. la prise d'une ordonnance d'indisponibilité du terrain litigieux en cas de demande ou de nécessité ;
7. les débats (publics et contradictoires) ; Ils se déroulent par :
 - l'exposé des demandes par le demandeur ;
 - l'exposé des répliques du défendeur ;
 - l'audition des témoins ;
 - les observations orales ou écrites des conseils s'il y a lieu ;
 - la clôture des débats et la mise en délibéré ;
8. le jugement ;

N.B. : Les étapes ci-après peuvent être notées s'il échet

9. la notification du jugement à la partie défaillante s'il y a lieu ;
10. le règlement d'incidents de procédure :
 - les expertises (topographiques, graphologiques, etc.) ;
 - la descente sur les lieux ;
 - les exceptions d'incompétence, de litispendance et de connexité ;
 - le sursis pour inventaire et délibérer ;
 - la reprise d'instance (cas de décès d'une partie) ;
 - des demandes additionnelles provisoires et reconventionnelles ;
 - l'intervention volontaire et/ou l'intervention forcée de tiers ;
 - la péremption d'instance ;
 - la rectification et l'interprétation des jugements.

Procédure civile traditionnelle en appel

Les jugements des tribunaux statuant en matière civil traditionnel sont susceptibles d'appel.

A) Caractéristiques de la procédure

Il convient de signaler d'abord que le droit d'appel est reconnu aux parties en personnes ou à leurs mandataires et aux tiers à qui le jugement fait grief. Le délai d'appel est de Un(1) mois. Le délai d'appel et l'appel suspendent l'exécution du jugement jusqu'à la décision de la Cour d'appel. La Cour d'appel a le pouvoir d'annulation et d'évocation

B) Etapes de la procédure

L'appel et le jugement par la Cour d'Appel se déroulent comme suit :

1. déclaration écrite ou orale dûment enregistrée et signée dans le registre des appels tenu au greffe du Tribunal qui a rendu le jugement ;
2. transmission du dossier judiciaire à la Cour d'Appel par le Tribunal de Première Instance ;
3. audiencement de l'affaire par le greffe de la cour d'appel ;
4. convocation des parties (à la diligence des parties) ;
5. comparution des parties ;
6. débats contradictoires ;
7. décision de la Cour ;
8. demande de l'ordonnance d'exécution par le bénéficiaire de la décision ;
9. prise de l'ordonnance d'exécution.

L'arrêt de la Cour d'Appel est rendu en dernier ressort. Cependant, le pourvoi est possible. Le pourvoi formé contre les arrêts de la chambre Traditionnelle de la Cour d'Appel sont examinés par la chambre judiciaire de la Cour Suprême.

Procédure devant la Chambre judiciaire de la Cour Suprême

A) Caractéristiques de la procédure

Le délai du pourvoi en cassation est de trois (3) mois à compter de la décision de la Cour d'Appel. Le pourvoi n'est pas suspensif de l'exécution. Il est ouvert à toutes les parties.

La procédure est écrite. Toutefois, les parties peuvent être autorisées à développer oralement leurs conclusions à l'audience.

B) Etapes à suivre

La procédure de cassation se déroule suivant les étapes ci-après :

1. constitution obligatoire d'avocat valant élection de domicile par le demandeur au pourvoi ;
2. déclaration de pourvoi au greffe de la Cour d'Appel ;
3. transmission du dossier judiciaire à la Cour Suprême par le greffe de la Cour d'Appel ;
4. enregistrement du dossier et mise en demeure par le Greffier en Chef du demandeur au pourvoi aux fins de consigner une somme de quinze mille (15.000) francs CFA⁵ ;
5. envoi du dossier par le Greffier en Chef au Président de la Cour Suprême ;
6. saisine de la Chambre judiciaire par le Président de la Cour Suprême ;
7. désignation d'un conseiller-rapporteur par le Président de la Chambre ;
8. direction et Instruction du dossier par le Conseiller-rapporteur ;
9. lorsqu'il apparaît, au vu de la requête que le recours est manifestement irrecevable, le Président de la Chambre peut décider qu'il n'y a pas lieu à instruction. Dans ce cas, le dossier est transmis au parquet général pour enrôlement. Fixation d'un délai aux parties pour produire leurs mémoires. Ce délai ne peut être inférieur à un(1) mois sauf abréviation par ordonnance du Président de la Cour Suprême ;
10. communication des pièces du dossier aux autres parties par le Greffier en Chef ;
11. production de mémoires et pièces par les parties ;
12. rédaction du rapport et du projet de décision par le Conseiller-Rapporteur et transmission du dossier au Parquet Général ;
13. fixation de l'audience par le Président de Chambre ;
14. affichage du rôle des affaires au Greffe ;
15. avis de la date d'audience aux avocats constitué et les défendeurs ;
16. jugement à l'audience.

Les arrêts rendus sont contradictoires même en l'absence des parties. En cas de cassation, l'affaire est renvoyée devant une autre juridiction du même ordre ou à la même juridiction autrement composée .

C. LA PROCEDURE JUDICIAIRE EN MATIERE CIVILE MODERNE

⁵ Il est prévu que certaines personnes sont dispensées de cette consignation, notamment, les personnes morales de droit public et les bénéficiaires de l'assistance judiciaire (art 7 de la loi 2004-20 du 17/8/2007).

A) Caractéristiques

Cette procédure est suivie lorsque la parcelle ou le domaine litigieux est l'objet d'un titre de propriété (titre foncier) ou d'un acte administratif (Permis d'habiter et actes issus de lotissement officiel).

La procédure civile moderne est écrite à tous les degrés de juridiction et suit plusieurs étapes.

En Première Instance

La procédure judiciaire en première instance se déroule comme suit :

1. assignation par exploit d'huissier de justice à la requête du demandeur ;
2. enrôlement de l'acte d'assignation au greffe du Tribunal avant le jour d'audience ;
3. mise en état du dossier à l'audience et aux audiences suivantes :
 - communication préalable des pièces par le demandeur au défendeur ;
 - dépôt des pièces du demandeur au dossier judiciaire ;
 - conclusions (observations) du défendeur à communiquer au demandeur ;
 - dépôt des conclusions du défendeur au dossier judiciaire ;
 - répliques éventuelles du demandeur à communiquer au défendeur ;
 - dépôt des répliques du demandeur au dossier judiciaire ;
 - clôture des débats et mise en délibéré ;
4. décision du tribunal ;
5. demande (verbale) de la grosse et paiement des frais d'enregistrement, en cas de non appel ni d'opposition ;
6. enregistrement du jugement à la Direction des Domaines, de l'Enregistrement et du Timbre (DDET) ;
7. apposition de la formule exécutoire.

***NB** : des incidents de procédure sont souvent notés et dont le règlement allonge la mise en état ou la retarde.*

Il s'agit des incidents énumérés au paragraphe de la procédure traditionnelle auxquels s'ajoutent :

- les fins de non recevoir ;

- l'exception de cautio judicatum solvi (caution réclamée aux demandeurs étrangers) ;
- les exceptions de nullités.

Procédure d'appel

L'appel est ouvert aux parties et intervenants. Le délai d'appel est de :

- 2 mois à compter de la date du prononcé du jugement s'il est contradictoire ;
- 2 mois à compter du jour où l'opposition ne sera plus recevable si la décision est rendue par défaut (article 2 Décret du 29/08/1863).

La procédure proprement dite se déroule comme suit :

1. acte d'appel avec assignation par exploit d'huissier de justice délaissé à la partie intimée ;
2. enrôlement de l'original de l'acte d'appel au greffe de la Cour avant le jour de l'audience ;
3. mise en état ;
 - dépôt de la copie du jugement querellé et des conclusions d'appel par l'appelant ;
 - réplique aux conclusions d'appel par l'intimée ;
 - production et communication de pièces ;
 - clôture des débats et mise en délibéré ;
4. décision de la Cour d'appel ;
5. demande (verbale) de la grosse et paiement des frais d'enregistrement ;
6. enregistrement de la décision à la Direction du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre (DDET) ;
7. apposition de la formule exécutoire ;
8. remise de la grosse de la décision à la partie bénéficiaire aux fins d'exécution.

Procédure de cassation

A) Caractéristiques particulières

Le pourvoi en cassation est ouvert aux parties. Le Ministère public peut se pourvoir en cassation dans l'intérêt de la loi inclusivement (art 47 Loi n° 2004-20).

Le délai du pourvoi est :

- trois(3) mois à compter du prononcé de l'arrêt s'il est contradictoire ;
- trois(3) mois à compter de la signification de l'arrêt s'il a été rendu par défaut.
(Article 54 Loi n° 2004-20).

B) Etapes de la procédure

les formalités et actes ci-après sont obligatoires :

1. constitution d'avocat et élection de domicile par le demandeur au pourvoi ;
2. déclaration orale ou écrite au greffe de la juridiction qui a rendu la décision par le demandeur au pourvoi (art 47 Loi n° 2004-20) ;
3. inscription par le greffier de la déclaration de pourvoi sur un registre destiné à cet effet avec en annexe l'écrit par lequel le pourvoi a été déclaré le cas échéant. (art. 48 Loi n° 2004-20) ;
4. notification du pourvoi aux parties contre lesquelles il est dirigé dans un délai d'un mois à compter du pourvoi par le greffier en Chef de la juridiction qui a rendu la décision attaquée (art 49 Loi n° 2004-20) ;
5. rédaction d'un inventaire des pièces du dossier par le greffier dans un délai d'un mois et remise du dossier au ministère public qui l'adresse immédiatement au Procureur Général près la Cour Suprême (art. 50 Loi n° 2004-20) ;
6. enregistrement du dossier au greffe de la Cour Suprême et envoi immédiat par le greffier en chef au Président de la Cour Suprême (art. 11 Loi n° 2004-20) ;
7. saisine de la Chambre judiciaire par le Président de la Cour Suprême (art. 11 Loi n° 2004-20) ;
8. désignation d'un conseiller-rapporteur par le Président de la Chambre (art. 11 Loi n° 2004-20);
9. direction et Instruction du dossier par le Conseiller-rapporteur ;
10. fixation d'un délai aux parties pour produire leurs mémoires. Ce délai ne peut être inférieur à un(1) mois sauf abréviation par ordonnance du Président de la Cour Suprême ;
11. communication des pièces du dossier aux autres parties par le Greffier en Chef ;
12. production de mémoires et pièces par les parties ;

13. rédaction du rapport et le projet de décision par le Conseiller-Rapporteur et transmission du dossier au Parquet Général⁶ ;
14. fixation de l'audience par le Président de Chambre ;
15. affichage du rôle des affaires au Greffe ;
16. avis de la date d'audience aux avocats constitué et les défendeurs ;
17. arrêt rendu à l'audience.

Procédure d'opposition au jugement

A) Caractéristiques

L'opposition est une voie de recours ordinaire, de droit commun et de rétractation ouverte au plaideur (le défendeur) contre lequel a été rendu une décision par défaut, lui permettant de saisir le tribunal qui a déjà statué, en lui demandant de juger à nouveau.

Le délai d'opposition en matière civile est de trois (3) jours à partir de la signification faite par huissier de justice (art 20 du CPC de 1804).

B) Etapes de la procédure

La procédure proprement dite suit les étapes ci-après :

1. acte d'opposition par exploit d'huissier de justice à la requête du défendeur défaillant, signifié au bénéficiaire de la décision et à toute autre personne intéressée ;
2. enrôlement de l'acte d'opposition au Greffe du tribunal.

N.B. Après l'enrôlement de l'acte d'opposition, la procédure se déroule exactement comme une procédure ordinaire devant le Tribunal (cf la procédure civile en première instance).

Le jugement rendu sur opposition n'est plus susceptible d'opposition, mais peut faire l'objet des autres voies de recours (appel, pourvoi en cassation, ou tierce opposition).

Procédure de la tierce opposition

A) Caractéristiques

La tierce opposition est une voie de recours extraordinaire ouverte à tous les tiers, lésés ou même menacés d'un préjudice par les effets d'une décision de justice à laquelle ils ne sont ni

⁶ « Lorsqu'une affaire pose une question de principe ou lorsque sa solution serait susceptible de causer une contrariété de décision, le Président de Chambre désigne un conseiller contre-rapporteur... » (art. 16 al2 Loi n° 2004-20)

partie ni intervenants.

Aucun délai n'a été prévu par les textes applicables au Bénin. Toutefois, comme raison écrite, les juridictions font recours aux dispositions des articles 582 et 586 du Nouveau Code de Procédure Civile français qui prévoient un délai de trente (30) ans à compter du jugement.

B) Etapes de la procédure

La procédure proprement dite se déroule comme en matière d'opposition (forme et étapes).

d. PROCEDURE DE REFERE

Des justiciables font recours à la procédure de référé pour faire expulser les occupants illégaux de leurs parcelles ou domaine, ou faire cesser des troubles à leur possession.

A) Caractéristiques

Cette procédure a été instituée par les dispositions de l'article 19 du Décret du 22 juillet 1939 reprenant l'article 13 du Décret du 10 novembre 1903. Aux termes de l'article 19, « Les présidents des tribunaux, et les juges de Paix à compétence étendue, remplissent les fonctions attribuées aux Présidents des tribunaux de première instance et au Juge de paix par le Code Civil et par le Code de procédure Civil, par le code de commerce et par tous les autres textes régulièrement promulgués ». Ce texte rend applicables les articles 417 et 806 à 811 du Code de Procédure Civile(CPC) au Bénin. Ainsi, il est prévu ce qui suit :

article 417 CPC : « Le Président du tribunal de commerce ou le Président qui le remplace pourra être saisi par voie du référé, dans tous les cas d'urgence, à la condition qu'ils rentrent dans la compétence des tribunaux de commerce » ;

article 806 : « Dans tous les cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agira de statuer provisoirement sur les difficultés relatives à l'exécution d'un titre exécutoire ou d'un jugement, il sera procédé ainsi qu'il va être réglé ci-après ».

Les conditions de la procédure de référé sont donc essentiellement l'urgence, l'absence de contestation sérieuse et la nécessité de prendre des mesures provisoires ne faisant aucun préjudice au fond de l'affaire (art 806 à 809 CPC). Outre la rapidité et la souplesse, la procédure de référé est marquée par le principe du contradictoire.

B) Etapes de la procédure

La procédure suit les étapes ci-après :

1. assignation par exploit d'huissier de justice à la requête du demandeur ;

2. enrôlement de l'acte d'assignation au greffe du tribunal ;
3. tenue de l'audience : Débats et productions de pièces et observations ;
4. décisions du juge des référés (ordonnance).

N.B. : Des incidents de procédures peuvent survenir au cours de l'instance de référé, allant du déclinatoire de compétence aux exceptions de nullité comme en matière civile ordinaire.

C) Voies de recours en matière de référé

En dehors de l'opposition, l'ordonnance des référés est susceptible des voies de recours que sont :

- l'appel ;
- le pourvoi en cassation.

Les procédures en appel et en cassation contre une décision référé sont les mêmes que celles en matière civile de droit moderne.

2.2.3.2 AU NIVEAU DES JURIDICTIONS ADMINISTRATIVES

A) Caractères de la procédure

En l'état actuel des textes et juridictions du Bénin, le contentieux administratif relatif au foncier est réglé par la Chambre administrative de la Cour Suprême. C'est ce qui ressort des dispositions de l'article 84 de la Loi n° 2001-37 du 27 Août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin en ces termes : « *En matière administrative et des comptes, les chambres administratives et des comptes de la Cour Suprême demeurent compétentes jusqu'à l'installation des chambres administratives et des comptes des cours d'appel et tribunaux de première instance.* »

A cette fin, la loi n°2004-02 du 23 Octobre 2007 a institué au niveau de cette chambre, une procédure de référé (article 38). La Chambre Administrative de la Cour Suprême est régie par les dispositions de la loi n°2004-07 du 23 Octobre 2007 et la loi n°2004-20 du 17 Août 2007 portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour Suprême :

- devant la chambre administrative, la procédure est écrite ;
- le Procureur Général présente des réquisitions écrites ou orales (article 42 Loi n°2004-20) ;
- l'introduction du recours en annulation ne suspend pas l'exécution de la décision attaquée (art. 1er loi n°2004-20). Mais, « sur demande expresse de la partie requérante, la Chambre Administrative peut, à titre exceptionnel, ordonner le sursis à exécution des décisions des autorités administratives contre lesquelles a été introduit

le recours en annulation. Le sursis à l'exécution ne peut être accordé que si les moyens invoqués paraissent sérieux et si le préjudice encouru par le requérant est irréparable » (art. 36 loi n°2004-20) ;

- un recours en révision n'est ouvert aux parties que dans les cas suivants :
 - l'arrêt a été rendu sur pièces fausses ;
 - lorsqu'après l'arrêt rendu, des pièces inconnues lors des débats de nature à modifier la décision, seront présentées (art. 38 loi n°2004-20).

Le délai de recours en révision est le six (06) mois à compter de la découverte de la pièce fautive ou de la pièce inconnue lors des débats (art 38n°2004-20). Le droit de demander la révision appartient également au Procureur Général près la Cour Suprême et la décision prononcée a effet à l'égard des parties (art. 39 Loi n°2004-20).

B) Etapes de la procédure

La procédure proprement dite est organisée par les dispositions des articles 11 à 39 de la loi n°2004-20 et passe par les étapes ci-après :

1. recours gracieux ou recours hiérarchique contre l'acte et adressé à l'auteur de l'acte ou à son chef hiérarchique dans le but soit, de faire rapporter l'acte, soit de le voir annuler. Ce recours est facultatif et se fait dans le délai de deux (2) mois à partir de date de publication ou de la notification de la décision attaquée (article 32 al2 de la loi n°2004-20) ; « Le silence gardé plus de deux mois par l'autorité compétente sur le recours hiérarchique ou gracieux vaut décision de rejet » (art. 32 al3 loi n°2004-20 précitée) ;
2. requête introductive d'instance aux fins de recours pour excès de pouvoir adressée à la Chambre Administrative de la Cour Suprême. Cette requête est signée du demandeur ou de son avocat. Lorsque la requête émane d'une personne publique, elle est signée de l'autorité compétente pour représenter l'Etat ou la Collectivité intéressée ou un fonctionnaire ayant reçu délégation à cet effet. (art 28 loi 2004-20) ;
3. enregistrement du dossier et mise en demeure par le Greffier en Chef du demandeur au pourvoi aux fins de consigner une somme de quinze mille (15000) francs CFA ;
4. envoi du dossier par le Greffier en Chef au Président de la Cour Suprême ;
5. saisine de la Chambre (compétente) par le Président de la Cour Suprême ;

6. désignation d'un conseiller-rapporteur par le Président de la Chambre ;
7. direction et Instruction dossier par le Conseiller-rapporteur ; Fixation d'un délai aux parties pour produire leurs mémoires. Ce délai ne peut être inférieur à un(1) mois sauf abréviation par ordonnance du Président de la Cour Suprême ;
8. communication des pièces du dossier aux autres parties par le Greffier en Chef ;
9. production de mémoires et pièces par les parties ;
10. rédaction du rapport et du projet de décision par le Conseiller-Rapporteur et transmission du dossier au Parquet Général⁷ ;
11. fixation de l'audience par le Président de Chambre ;
12. affichage du rôle des affaires au Greffe ;
13. avis de la date d'audience aux avocats constitués et aux défendeurs ;
14. jugement à l'audience : décision de la Chambre Administrative.

En effet, Si la mise en demeure reste sans effet, la Chambre Administrative statue. (art 33 loi n°2004-20).

Dans ce cas, si c'est le demandeur qui n'a pas observé le délai ; il est réputé s'être désisté de l'affaire ; si c'est l'Administration, elle est réputée avoir acquiescé aux faits exposés dans la requête » (art. 32 al3 loi n°2004-20).

15. Publication de l'arrêt d'annulation dans les mêmes conditions que l'acte annulé (art. 37 al2 loi n°2004-20).

⁷ « Lorsqu'une affaire pose une question de principe ou lorsque sa solution serait susceptible de causer une contrariété de décision, le Président de Chambre désigne un conseiller contre-rapporteur... » (art. 16 al2 Loi n° 2004-20)

3.0 ANALYSE CRITIQUE

L'étude a révélé que les modes actuels de règlement des conflits fonciers présentent des faiblesses criardes. Leurs forces sont loin d'égaliser ces faiblesses. Le cadre légal et réglementaire a été également évalué. Les facteurs sociaux et culturels pouvant entraver la mise en œuvre de la réforme foncière ont été identifiés. L'analyse critique a été parachevée par une comparaison des expériences de résolution des conflits au plan international.

3.1 / EVALUATION DU CADRE LEGAL ET DES INSTITUTIONS DE REGLEMENT

L'immatriculation n'étant pas obligatoire en République du Bénin, la majorité des terres sont de tenure coutumière. Cette situation est à l'origine de l'existence d'une double législation. Les conflits liés aux terres de tenure coutumière sont régis par les textes résultant de la coutume des parties et ils sont connus par des juridictions dites de droit traditionnel ou local.

Quant aux immeubles munis de titres fonciers ou autres actes administratifs qui l'affranchissent de la tenure coutumière, ce sont les dispositions du code napoléonien qui s'appliquent. Cette divergence dans les textes et le règlement des conflits fonciers n'est pas sans effet sur l'efficacité des décisions rendues par ces diverses juridictions. Les observations et critiques sont faites au bas de chaque texte dans la liste confectionnée au point 2.1.3 ci-dessus.

3.2 / FORCES DES MODES ACTUELS DE REGLEMENT

Tous les modes actuels de règlement des litiges fonciers recèlent plusieurs forces. La Conciliation, qu'elle soit faite par les autorités coutumière ou par les structures administratives, permet :

- le dénouement rapide du conflit favorisant la mise en valeur des périmètres concernés ;
- le gain de temps et d'argent ;
- la concorde et la paix sociales entre les parties en litige par la préservation des relations interpersonnelles ;
- le respect scrupuleux des coutumes puisqu'elles sont directement appliquées à la base et reconnue par tous ;

Les modes juridictionnels de règlement des conflits présentent les forces ci-après :

- la garantie de l'exercice par toute personne de son droit constitutionnel à ce que sa cause soit entendue. En effet l'article 7.1 de la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples adoptée par l'OUA le 18 juin 1981 et ratifiée par le Bénin le 20 janvier 1986 et intégrée à la constitution de 11 Décembre 1990 reconnaît à toute personne :
 - le droit de saisir les juridictions nationales compétentes de tout acte violant les droits fondamentaux reconnus et garantis par les conventions, les lois et coutumes en vigueur ;
 - le droit à la défense, y compris celui de se faire assister par un défenseur de son choix ;
 - le droit d'être jugé dans un délai raisonnable par une juridiction impartiale ;
- l'autorité de la chose jugée à l'égard de l'immeuble qui a été l'objet du jugement, de la demande, de la cause et des mêmes parties ;
- la force exécutoire des décisions devenues définitives soit à l'expiration des délais de recours, soit en raison du non exercice des voies de recours.

L'exécution des décisions de justice bénéficie du concours de la force publique. Cependant des faiblesses majeures sont à retenir relativement aux différents mode de règlement des litiges fonciers.

3.3 | FAIBLESSES DES MODES ACTUELS DE REGLEMENT

Les modes actuels de règlement des conflits fonciers ont beaucoup de faiblesses. Après l'énumération de ces faiblesses, il a été analysé leurs conséquences.

3.3.1 EXPOSE DES FAIBLESSES

Les faiblesses notées dans les modes de règlement des conflits fonciers par la conciliation sont :

- l'absence de l'autorité de la chose jugée. La conciliation peut être administrative, coutumière ou judiciaire. Les deux premières formes de conciliation n'aboutissent pas à des décisions ayant autorité de chose jugée. Les parties peuvent à tout moment saisir les juridictions compétentes aux mêmes fins que lors de la conciliation ;
- l'inexistence de la force exécutoire des conclusions des organes de conciliation lesquelles demeurent de simples recommandations et d'appel à la sagesse ;

- le consentement et l'obéissance de la partie devant subir l'exécution desdites sentences sont indispensables ;
- souvent, les conciliateurs font recours à une entente en équité pour assurer l'exécution de leurs conclusions ou recommandations ; cette démarche n'est toujours pas fondée en droit ;
- la partialité, l'immixtion, ou l'influence de certaines autorités coutumières ou politiques, notamment au niveau des services des affaires domaniales des communes et de la Commission Nationale des Affaires Domaniales (CNAD).

Au niveau des juridictions de règlement, les faiblesses des modes de règlement des conflits fonciers sont :

- la lenteur des procédures due à la lenteur de l'appareil judiciaire en général.

Cette lenteur est due à plusieurs causes, notamment :

- l'insuffisance des moyens matériels ;
- l'insuffisance des moyens humains ;
- la lourdeur des formalités à la direction des Domaines et de l'Enregistrement du Ministère de l'Economie et des Finances, ;
- les renvois incessants des dossiers pour de multiples raisons (demande des parties – indisponibilité des juges – mouvements sociaux etc.).

En cette matière ce sont les parties qui dirigent le procès ; mais souvent, elles ne produisent pas dans des délais raisonnables les pièces qui soutendent leurs prétentions.

En matière de droit civil traditionnel (coutumier) les renvois sont souvent dus aux parties qui ne se présentent pas aux audiences. Et tant qu'il n'est pas prouvé au juge que la partie défaillante a eu connaissance de la procédure engagée contre elle, il est tenu de procéder au renvoi du dossier. En effet la procédure étant orale, la cause ne peut pas être retenue lorsque l'une des parties ne se présente pas à l'audience. Le tribunal ne dispose d'aucun moyen de coercition pour faire comparaître la partie défaillante. La pratique récente a accepté que des convocations soient délaissées à la partie défaillante par huissier, par un représentant de la force publique ou par le chef du village qui dressent un procès-verbal de remise du procès-verbal qui est produit au tribunal pour prouver que l'absence de l'autre partie est délibérée et que l'on peut statuer sur les seules déclarations de la partie qui comparait.

Il faut également signaler que parfois, le juge opère des renvois pour des motifs qui ne

devaient être acceptés au cours d'une procédure (Humeur du Juge, état de fatigue du Juge ou d'un Avocat, etc.). Par ailleurs, on note des manœuvres dilatoires et le défaut de diligences de la part des parties au procès. Elles ont en effet le droit d'évoquer tout moyen de défense qu'il s'agisse de moyens de défense procédurale ou de moyens de défenses au fond ; le règlement des défenses procédurales prend souvent un temps considérable atteignant parfois plusieurs années.

- La non couverture du territoire national pas les juridictions

Au moment de la présente étude, il n'y a au Bénin que huit tribunaux de première instance, trois(3) cours d'Appel et une Cour Suprême. En dehors de deux Cours d'Appel (Parakou et Abomey) installées en 2006, les autres juridictions notamment les huit tribunaux ont été créés avant ou à l'indépendance du pays. Depuis lors, aucun autre tribunal de première instance n'a été installé dans le pays. Les populations sont donc contraintes de parcourir de longues distances, dépassant des centaines de kilomètres avant de saisir le tribunal de leur ressort. Cette insuffisance de juridictions aggrave la lenteur de la justice et favorise les velléités de vengeance et de justice privée.

Il convient de souligner que, par la loi n°2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire, l'Etat a créé de nouveau tribunaux portant le nombre de tribunaux de première instance à vingt huit. Mais à ce jour, aucun de ces nouveaux tribunaux n'a été installé et il n'y a apparemment aucune perspective d'installation prochaine desdits tribunaux.

- La non fiabilité des preuves

Il s'agit surtout des preuves alléguées par les parties et dont la vérification par le juge est impossible (tombeaux de grands-parents par exemple).

En ce qui concerne la preuve testimoniale, parfois, les témoins ne font pas preuve d'honnêteté dans leurs déclarations et ce pour plusieurs raisons notamment à leur subornation pour des intérêts particuliers. Or, le droit coutumier est essentiellement basé sur les témoignages. Le tribunal est souvent obligé de se fonder sur les déclarations des témoins peu scrupuleux.

- La désuétude de certains textes juridiques. La quasi-totalité des textes de procédure date de l'époque coloniale

En matière civile moderne, le code de procédure civile applicable jusqu'en octobre 2008 est un simple recueil de plusieurs textes applicables dans l'ex-AOF. Il en est de même pour les textes organisant la justice locale (1931) et des textes réglémentant les domaines publics (1928, 1935, 1943, 1952, 1955) etc.

Ces différents textes présentent des lacunes importantes puisqu'ils ne sont plus adaptés aux réalités actuelles (à titre d'exemple les taux des divers frais sont devenus ridicules en raison d'inflation ; c'est le cas des frais de transport judiciaire, de condamnation pour fol appel etc).

Les textes pris après l'indépendance n'ont pas été révisés et ne sont plus adaptés à l'environnement social et économique actuel marqué par la mondialisation.

- L'ignorance de la loi

L'analphabétisme des populations est la cause première de l'ignorance de la loi et des textes. Les lois étant rédigées en français, ne sont pas connues des populations. Elles sont parfois en contradiction avec leurs coutumes.

Même la classe des intellectuels, et certaines autorités méconnaissent les textes de la république en raison du défaut de vulgarisation. Le degré de juridicité est faible en ce que les populations ne font pas spontanément recours aux services de professionnels du droit (avocats, notaires, conseils juridiques et autres) pour résoudre leurs problèmes. Cette ignorance est à la base de nombreux cas malheureux d'incidents.

- L'intrusion du pouvoir exécutif dans le règlement des conflits fonciers

Cette intrusion se note à deux niveaux essentiellement : le jugement des affaires et surtout l'exécution des décisions de justice.

Il convient de focaliser l'attention sur les cas d'exécution des décisions de justice qui ne bénéficient pas toujours du concours du pouvoir exécutif. Cette situation est criarde puisqu'au nom de considérations politiques ou occultes il arrive souvent que l'exécution de décisions de justice soit suspendue ou refusée par le pouvoir exécutif.

Ce constat à tout le moins contraire à la constitution du pays et aux conventions internationales ratifiées, n'émeut véritablement pas tout le monde. Il en résulte une désaffectation de la justice par les populations surtout préoccupées par la sécurité de leurs terres et de leurs investissements.

3.3.2 IMPACTS DES FAIBLESSES

Les faiblesses précédemment énumérées entraînent plusieurs impacts : faiblesse du volume des conflits réglés, coût excessif, durée prolongée des procédures.

3.3.2.1 LA FAIBLESSE DU VOLUME DES CONFLITS RÉGLÉS

La proportion des affaires réglées a été déterminée sur les trois dernières années.

Tableau 6. Statistiques des affaires soumises aux différentes institutions sur les trois dernières années.

<i>Instances de résolution</i>	<i>Modalités d'affaires</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Moyennes</i>	<i>Ecart type</i>
Structures administratives	Affaires introduites (en nombre)	35	5400	748	1519,32
	Affaires réglées (proportion en%)	0	92,31	43,11	29,56
	Affaires abandonnées (proportion en%)	0	33,33	17,52	10,93
	Affaires en cours (proportion en%)	0	75	30,44	28,82
Justice	Affaires introduites (en nombre)	0	2000	193	396,56
	Affaires réglées (proportion en%)	0	100	36,21	31,25
	Affaires abandonnées (proportion en%)	0	100	20,3	26,04
	Affaires en cours (proportion en%)	0	100	37,96	35,11

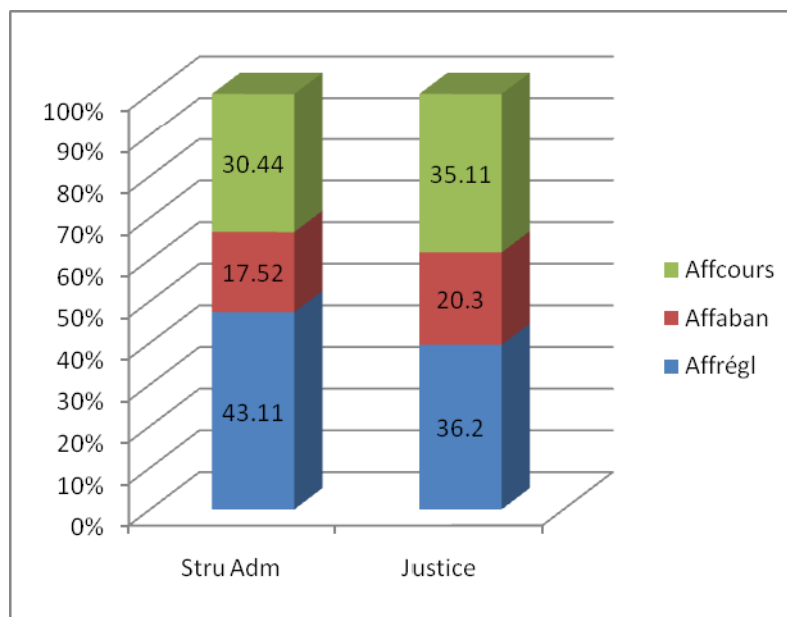
(Source : Données enquête Stewart 2008)

En appui au tableau 6, la figure 5 présente la proportion des affaires réglées par rapport à celles abandonnées et celles en cours. De l'analyse de ce graphique, il ressort que cette méthode de résolution a permis aux structures administratives de régler en moyenne 43,11% des affaires relatives aux conflits fonciers qui leur sont soumises. Quant aux tribunaux, ils ont pu régler en moyenne 36,21%. Mais ces taux sont relativement faibles quand on sait l'importance de la propriété dans le contexte socio-économique du Bénin. En outre, ces deux instances sont de nos jours les plus indiquées en matière de règlement de conflits fonciers puisqu'en cas de non consensus ou de non conciliation des parties, le recours est la justice ou les structures administratives.

Comme l'indique si bien le tableau 6, le nombre de requêtes enregistrées au niveau des structures administratives sur les trois dernières années varie entre 35 et 5400 avec une moyenne de 748, celui de la justice va jusqu'à 2000 avec une moyenne de 193 ; il va falloir revoir la procédure pour permettre à ces instances de contribuer efficacement au règlement

des conflits.

Figure 5. Proportion des affaires réglées par rapport aux affaires abandonnées et celles en cours sur les trois dernières années.



3.3.2.2 COUT EXCESSIF

Le coût est variable et diffère d'une instance de résolution à une autre (voir tableau 7).

Tableau 7. Statistique du coût des procédures de règlement des conflits selon les instances identifiées et les parties en conflit.

<i>Instance de règlement</i>	<i>Coût (en FCFA)</i>		
	Minimum	Maximum	Moyenne
<i>Structures administratives</i>	0	10.000	1.842
<i>Justice</i>	0	1.000.000	153.170
<i>Parties en conflit</i>	0	2.000.000	245.791

(Source : Données enquête 2008)

Les données issues de l'enquête indiquent que la procédure du règlement par voie administrative est généralement gratuite. Ce sont les frais de déplacement des agents de la mairie sur le terrain litigieux qui sont à la charge des parties et peuvent aller jusqu'à 10.000F. Le coût est très variable au niveau des auxiliaires de justice (avocats, notaires, huissiers, géomètres) et va jusqu'à 1.000.000F selon les déclarations des personnes enquêtées dans cette catégorie d'intervenants.

Les magistrats ont, quant à eux, déclaré que les plaignants paient une somme de 2000 F pour la requête et 1500F pour le retrait de la décision. Ce sont donc les honoraires des

avocats, notaires, huissiers et géomètres ajoutés aux frais de déplacement qui sont exorbitants et qui constituent l'essentiel des dépenses des parties. Comme l'indiquent les statistiques, le coût du procès selon les déclarations des parties en conflit varie entre 0 et 2.000.000F. Ceci a un impact négatif sur les populations quand on connaît le niveau de vie faible de la population surtout en zone rurale. En conséquence, certains perdent confiance en la justice qu'ils considèrent n'être accessible qu'aux riches. Un pauvre qui se retrouve en procès avec un nanti qui a pu constituer avocat se dit que le procès est d'avance perdu. A tout cela s'ajoutent les renvois multiples qui sont aussi sources de dépenses pour les parties.

Le tableau 8 renseigne sur la durée de la procédure judiciaire.

3.3.2.3 DUREE PROLONGEE DES PROCEDURES JUDICIAIRES

Tableau 8. Fréquence de la durée de procédure judiciaire.

Durée de la procédure	Parties en conflit	Auxiliaires de justice
	Fréquence (en %)	Fréquence (en %)
0 à 6 mois	31,9	19,1
6 à 1 an	4,3	0
1 à 2 ans	17,4	0
Plus de 2 ans	46,4	21,3
Variable	0	59,6
TOTAL	100	100

(Source : Données enquête, 2008)

De l'analyse de ce tableau, on remarque que 46,4 % des parties en conflit enquêtées déclarent que cela fait plus de deux ans qu'elles sont en procès contre 21,3% chez les auxiliaires de justice. Les raisons qui expliquent cet état de choses sont entre autres les renvois multiples, l'absence répétée de l'une ou l'autre des parties au procès et la lenteur judiciaire. Environ 60 % des auxiliaires de justice ont affirmé que la durée de la procédure est variable, dépend de la complexité du dossier et peut aller jusqu'à 20 ans. Cette lenteur a de sérieuses répercussions sur les parties qui font d'énormes dépenses pour le déplacement. Cela entraîne aussi une paralysie de leurs activités. Aussi, cette durée incertaine fait perdre confiance en la justice Pour preuve, à la question « avez-vous foi en la justice », plus de 21% ont répondu par la négative. Les raisons évoquées sont entre autres « le jugement

traîne et la lenteur me fait perdre la foi, la justice est corrompue, la justice béninoise couvre les forfaits, les avocats ne respectent pas les règles d'éthique et induisent les juges en erreur etc.». ».

Ces différentes déclarations permettent d'appréhender aisément les conséquences de la lenteur judiciaire sur la psychologie des populations et portent atteinte à la crédibilité de l'institution.

Tableau 9. Fréquence des difficultés rencontrées avec le système judiciaire.

Difficultés	Fréquence (en%)
Renvois multiples	44,6
Lenteur	16,9
Corruption ou complicité des juges	7,7
Autres	13,8
Aucune	16,9

(Source : Données enquête, 2008)

Il ressort de l'analyse de ce tableau que 44,6% des personnes enquêtées au nombre des parties en conflit déclarent que la principale difficulté qu'elles rencontrent avec le système judiciaire est relative aux renvois multiples ; pour 16,9% de ces personnes c'est la lenteur du système. En réalité le second taux n'est que complémentaire du premier puisque la lenteur n'est que la conséquence des renvois multiples. Les données de ce tableau viennent renforcer celles du tableau 4 pour confirmer la lenteur de la procédure judiciaire.

Il est important de souligner que, le Bénin étant un pays où l'oralité constitue un instrument précieux de règlement des conflits, les chefferies traditionnelles jouent aussi un grand rôle dans le règlement des conflits fonciers. Malgré la disparition progressive de leur autorité elles continuent d'être d'une grande importance dans le règlement desdits conflits dans certaines localités. Les statistiques issues de l'enquête indiquent que pour 40 % des autorités coutumières enquêtées, les conflits fonciers représentent 50 à 75% des affaires qui leur sont soumises. Par ailleurs, environ 25 % déclarent que les conflits fonciers occupent 25 à 50 % de leurs affaires. Ces chiffres révèlent l'ampleur des conflits fonciers au Bénin et du degré d'implication des autorités coutumières dans la résolution desdits conflits. Pour une meilleure gestion des conflits fonciers au Bénin, il va falloir rendre efficace et étroite la collaboration entre la justice, les structures administratives et la chefferie traditionnelle.

Il y a cependant à craindre des entraves socio culturelles à la mise en œuvre de la réforme foncière envisagée dans le cadre du MCA tant souhaitée

3.4 / FACTEURS SOCIAUX ET CULTURELS POUVANT ENTRAVER LA MISE EN ŒUVRE DE LA REFORME

La réforme foncière envisagée poursuit des objectifs hardis qui visent à améliorer la gouvernance foncière au Bénin. Les résultats attendus sont révolutionnaires et modernes. Ainsi, la réforme couvrira plusieurs domaines, notamment, les régimes fonciers, le système d'enregistrement des droits fonciers, les institutions de gestion foncière, les règles d'utilisation du sol, les instruments de maîtrise du foncier par les pouvoirs publics, les règles de gestion du domaine public et du domaine privé de l'Etat et des communes, la fiscalité foncière.

L'enjeu est donc important puisque le foncier est lui-même un enjeu de développement. Plusieurs facteurs susceptibles de gêner l'exécution adéquate de la réforme ont été identifiés.

Ces facteurs ont été classés en trois (3) groupes :

- culturels ;
- administratifs ; et
- politiques.

3.4.1 FACTEURS CULTURELS

Dans le Sud et le Centre du Bénin, les chefferies traditionnelles et familiales reposent essentiellement sur l'accès des chefs de clans ou de collectivité à la gestion des terres communes dont ils tirent leurs subsistances.

Le pouvoir des « Dah » et des « Ballè » pourrait être remis en cause par la réforme foncière qui les priverait de la libre disposition des terres qu'ils gèrent. Ceux-ci constitueront indubitablement des freins à la mise en œuvre de la réforme. Par ailleurs, dans les régions comme celle de Ouaké au Nord Ouest du pays, la notion de propriété collective reste très forte malgré la mise en œuvre de la réforme foncière rurale.

En réalité les populations ont indiqué lors des opérations du PFR que les terres étaient collectives pour se protéger contre la perception des taxes foncières par l'Etat. Ayant compris par la suite que le PFR était une opération destinée à enregistrer les droits fonciers coutumiers, les langues se sont fait connaître. Cette situation a été vécue pas l'équipe conjointe IGN – MCA au cours de sa tournée du mois Septembre 2008 en vue de l'évaluation

technique des PFR.

Certaines pratiques traditionnelles pourraient aussi empêcher les femmes d'accéder à la terre malgré l'égalité contenue dans tous les instruments juridiques dont s'est doté le Bénin (ORO, ZANGBETO, etc.). Il s'agit par exemple de « ORO » secte en milieu nagot qui peut empêcher une femme de jouir de sa terre régulièrement acquise en organisant des cérémonies et des manifestations sur la propriété étant donné que la femme est interdite de sortie lors de ces manifestations. De même les « Zangbéto » autre groupe secret, gardiens de la nuit peuvent également empêcher un acquéreur de jouir de son bien.

Par ailleurs nul n'ignore l'existence de la corruption à tous les niveaux de la vie sociale, économique et politique au Bénin. La corruption s'érige en système et rien de sérieux n'est fait pour l'endiguer. Les populations étant attachées à leurs coutumes n'hésiteraient pas à mettre tous les moyens et relations en jeu pour que force reste à ces coutumes. L'unification des régimes fonciers paraît en cela une gageure.

3.4.2 FACTEURS ADMINISTRATIFS

Il convient de rappeler que l'administration béninoise est caractérisée par une lenteur légendaire. Cette lenteur pourrait agir négativement sur les procédures de prise des textes d'application des lois. En outre, le positionnement des cadres et leur remplacement incessant ne sont pas de nature à favoriser le suivi des dossiers importants.

Enfin, il convient de souligner l'éternel problème de compétence, à savoir, « l'homme qu'il faut à la place qu'il faut ».

3.4.3 FACTEURS POLITIQUES

Il se développe de plus en plus au Bénin, une politisation de tous les secteurs de la vie. Le pouvoir politique s'ingère dans tous les domaines et toutes les couches sociales s'adonnent à la politique politicienne. Il existe un clientélisme politique qui entraîne des réticences à faire exécuter certaines mesures ayant un coût socio-économique.

Or la réforme foncière a pour but l'application d'une série de mesures hardies. Par ailleurs, le même clientélisme politique aboutit au durcissement du jeu parlementaire. Les intrigues entretenues par et entre l'opposition parlementaire et la majorité parlementaire, ne sont pas de nature à faire rapidement voter les lois pour lesquelles le parlement sera sollicité.

3.5 | RESOLUTION DE CONFLITS FONCIERS AU PLAN INTERNATIONAL

L'un des axes de l'étude III est de faire cas des expériences au plan international de résolutions de conflits fonciers susceptibles d'aider à la mise en place de la réforme au

Bénin. Il s'agit à notre compréhension d'analyser les solutions aux conflits fonciers dans les pays ayant les mêmes caractéristiques socio-historiques que le Bénin. On peut donc se référer aux expériences mises en œuvre en Côte d'Ivoire, au Mali, au Niger, en Afrique du Sud et ailleurs. L'idée principale qui ressort de l'étude de ces expériences est qu'il faut nécessairement faire une réforme foncière qui concilie les règles coutumières avec les règles de droit moderne. De nombreux facteurs y conduisent :

- besoin de garanties foncières ;
- existence d'un marché foncier ;
- émergence des comportements individuels ;
- pression démographique.

Monsieur Ham Sally Yacouba, Sociologue, décrit la situation du Niger en ces termes : « La propriété coutumière résulte de l'acquisition de la propriété foncière rurale par succession depuis des temps immémoriaux et confirmée par la mémoire collective. L'attribution à titre définitif de la terre à une personne par l'autorité coutumière compétente. Tout autre mode d'acquisition prévu par les coutumes des terroirs. La propriété coutumière confère à son titulaire la propriété pleine et effective de la terre. La propriété selon le droit écrit résulte de l'acquisition à titre privé d'une propriété foncière rurale par l'un des actes ci-après : l'immatriculation au livre foncier ; l'acte authentique ; l'attestation d'enregistrement au dossier rural ; l'acte sous seing privé. »⁸

Il faut signaler qu'avant l'avènement du code rural du Niger « ... les anciens modes d'acquisition des terres (essentiellement les prêts, le gage les dons et héritages) étaient remis en cause. Les nouveaux détenteurs sont pris au piège de la culture de l'oralité très facilement contestable, faute de preuve matérielle de la transaction foncière effectuée entre des parents ou des grands parents décédés pour la plupart. »

« ... Le faux témoignage est devenu courant dans toutes les zones enquêtées. « Pour une modique somme de 500FCFA un vieillard fera un faux témoignage et soutiendra celui qui a pignon sur rue, va même souvent jusqu'à jurer sur le Coran », (un chef de canton de la zone...) ».

En ce qui concerne les modes de règlement, la seule certitude pour tous est la possibilité pour chaque partie en conflit de recourir à un des registres juridiques. Les itinéraires de

⁸ Ham Sally Yacouba, Colloque International « Les frontières de la question foncière- At the frontier of land issues », Montpellier, 2006

règlement de ces conflits sont de trois ordres. On y distingue le circuit interne de conciliation qui se caractérise par le recours aux relations familiales, de voisinages ou ethniques. Selon le garso (maître du pâturage) de Kisamo, « les éleveurs recourent exclusivement à ce circuit pour régler leur conflit ». La communauté peule est encore marquée par une organisation sociale forte qui prime sur les individus.

L'article 149 de l'ordonnance n°93-015 du 2 mars 1993 exige que la procédure judiciaire soit précédée d'une tentative de conciliation des conflits par les autorités coutumières. « Des juges vous renvoient quand vous ne procédez pas à la conciliation avant de vous présenter à eux » « Ce circuit commence au niveau du chef de village. Il peut évoluer du sous-préfet au préfet en passant par le chef de canton ».

Le circuit judiciaire implique directement la justice et la gendarmerie. Il représente le dernier recours pour la résolution des conflits. Toutes les étapes du droit judiciaire peuvent être franchies lorsqu'une partie se sent lésée. Cependant le code rural nigérien n'est pas une réforme foncière. Il ne remet pas en cause les acquis antérieurs.

L'Etat, ou l'administration étatique, en dehors de la justice, fonctionne comme une institution coutumière dans le processus du règlement des conflits où les acteurs adoptent des stratégies de report de confrontation ou de jouer sur le temps en se disant : « on attend, la tension va baisser. Les problèmes vont se résoudre d'eux-mêmes ». Une telle attitude est récurrente dans le discours aussi bien du sous-préfet, du service de l'environnement, de l'agriculture, du chef de canton ou même du juge, etc., qui ne cherchent pas toujours des solutions définitives mais provisoire.

Le législateur ivoirien a décidé par une loi de 1998 que les terres de tenure coutumière font partie du domaine rural. Elles sont le lieu d'exercice de droits coutumiers conformes aux traditions. La loi précise que la propriété de la terre s'obtient à peine de prescription dans un délai de trois (3) ans à compter du certificat foncier. Ledit certificat résulte du constat par les autorités d'une possession continue et paisible de la terre.

En Guinée le code foncier reconnaît la propriété foncière à celui qui justifie d'une occupation paisible personnelle, continue et de bonne foi à titre de propriétaire.

En République Centrafricaine, il est reconnu aux collectivités, clans, tribus, familles ou individus des droits sur le sol en vertu des coutumes locales et elles peuvent en faire constater l'existence et l'étendue.

Tous les écrits sur les régimes fonciers en Afrique considèrent que la terre était sacrée,

inaliénable, gérée par l'aîné. Les modes d'accès développés par les différents auteurs qui ont traité de la question foncière restent plus ou moins identiques (héritage, don, gage et prêt, etc.)

La réforme foncière au Bénin doit intégrer nécessairement les coutumes et ne pas considérer l'immatriculation comme seul mode de constatation des droits fonciers. Il est vrai qu'à terme, lorsque la population aura pris conscience de l'importance de la constatation écrite des droits fonciers, l'immatriculation deviendra le mode par excellence de constatation des droits et transactions foncières. A court et à moyen terme les règles coutumières et le droit moderne dans une dynamique évolutive continueront de régir les conflits fonciers.

4.0 RECOMMANDATIONS

Les solutions aux insuffisances relatives aux conflits fonciers et à leurs modes de règlement doivent être retenues en tenant compte de l'environnement juridique et judiciaire général et du contexte socio-culturel du pays. Il se dégage de l'étude que le mode de règlement le plus efficace et sûr est le règlement juridictionnel.

Il s'agira donc :

- d'améliorer le cadre juridique de règlement des conflits fonciers ;
- de prendre les mesures favorisant l'accès à la justice et la célérité des procédures de règlement des conflits ;
- d'initier toutes actions pour le respect par tous de l'autorité de la loi ;
- de prendre des mesures de limitation des conflits par la sécurisation du foncier.

Après leur énumération et leur justification, ces propositions ont été récapitulées suivant un tableau. Ce tableau fait ressortir pour chacune d'elle, l'indicateur, le ou les acteurs responsables et les personnes à associer.

4.1 / POUR L'AMELIORATION DU CADRE JURIDIQUE ET JUDICIAIRE DE REGLEMENT DES CONFLITS FONCIERS

Il s'agira de mettre à la disposition des professionnels du foncier, des magistrats, des autorités et des populations des textes adaptés et facilement applicables. Cela consistera à :

- abroger tous les textes désuets et inadaptés par de nouveaux qui tiennent compte des réalités actuelles ; Cette proposition tient compte des observations faites aux points 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.1.3.4 et 2.1.3.5 de ce rapport, notamment :
 1. Le contexte politique n'est plus le même. Le Bénin n'est plus une colonie depuis des décennies. Le statut des citoyens est uniformisé. Les terminologies employées dans les textes juridiques ne répondent plus aux réalités actuelles. Les dispositions de l'article 1er du décret du 03 Décembre 1931 réorganisant la justice locale en Afrique Occidentale Française reproduits ci-dessus illustrent bien cet état de chose : « Sur toute l'étendue des territoires relevant du Gouvernement général de l'Afrique occidentale française, la justice est rendue aux citoyens de statut personnel particulier, tels qu'ils sont définis à l'article suivant, par des juridictions de droit local qui sont : des tribunaux du premier degré, des tribunaux coutumiers, des tribunaux supérieurs de droit local et une chambre d'annulation.

Les juridictions de droit local connaissent, en matière civile et commerciale, sauf les exceptions aux articles 7 et 8 ci-après, des litiges dans lesquels les parties sont exclusivement des citoyens de statut personnel particulier »

De nos jours, le Bénin est un pays souverain disposant de son organisation judiciaire propre, il n'y a plus de "citoyens à statut particulier", il n'y a plus de "tribunal supérieur de droit local ", de commandant de cercle, de gouverneur, de chef de subdivision, etc...

2. Les taux prévus sont fixes ; ce qui les a rendus dérisoires aujourd'hui dans le contexte économique et financier complètement. A titre illustratif, l'article 22 (abrogé et remplacé par le Décret du 27 décembre 1954) a fixé les taux de ressort comme suit : « Le tribunal du premier degré connaît, en premier et dernier ressort, de toutes les actions dont l'intérêt peut être évalué en argent et n'excède pas 15.000 francs en principal. Il connaît, en premier ressort seulement, et à charge devant le tribunal du second degré, des actions de même nature dont l'intérêt n'excède pas 50.000 francs en principal, ainsi que de tous les litiges dont taux ne peut être évalué en argent, notamment de ceux relatifs à l'état des personnes, à la famille au mariage et au divorce.

Les taux de compétence prévus au présent article s'entendent en monnaie locale. « De nos jours, aucune parcelle de dimensions acceptables ne vaut 15.000 F ou 50.000 FCFA ». Quant à l'article 26 alinéa 3 a prévu que « L'appelant qui succombe peut être condamné à une amende n'excédant pas 100 francs. » Cette disposition paraît aujourd'hui ridicule et peu sérieuse. Le texte est truffé d'exemples du genre.

L'Arrêté du 04 mars 1938 règlementant en justice indigène les voies d'exécution en matière civile et commerciale porte déjà en sa dénomination le caractère de texte désuet et colonial. Aujourd'hui au Bénin la justice est unique pour tous les citoyens ; il n'y a plus donc une "justice indigène" à côté d'une autre justice.

De plus, l'essentiel du contenu notamment en ce qui concerne l'exécution par saisie-vente et autres saisies, est désormais régi par le droit communautaire OHADA. Il s'agit notamment des textes ci-après :

- Le décret du 03 décembre 1931 réorganisant la justice locale en Afrique Occidentale Française et tous les textes qui l'ont complété et modifié à savoir :
 - le décret du 06 septembre 1934 ;

- le décret du 26 juillet 1944, modifié par le décret du 30 avril 1946 ;
 - le décret du 30 avril 1946 ;
 - le décret du 27 décembre 1954 ayant remplacé les termes colonie, indigènes, justice indigène, etc. ;
 - le décret du 30 avril 1946 portant suppression de la justice pénale indigène ;
 - le décret du 30 juin 1946 ;
 - le décret du 27 décembre 1954 ;
 - la loi n°62-1 du 26 février 1962.
- L'arrêté du 04 mars 1938 réglant en justice indigène les voies d'exécution en matière civile et commerciale.
 - L'arrêté n°773/MF/EDT du 29 août 1972, portant réorganisation des circonscriptions foncières au Dahomey.
 - L'arrêté n°9110 F du 22 novembre 1955, déterminant les transactions immobilières soumises à autorisation formelle de chef de territoire.
 - Le décret n°55-580 du 20 mai 1955, portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique Occidentale Française et Afrique Equatoriale Française.
 - Etc.

Dans leur ensemble, ces textes ne correspondent plus aux réalités socio-politiques, administratives, économiques, juridiques et judiciaires du Bénin et du monde moderne.

- Abroger la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des Permis d'Habiter et supprimer la délivrance des Permis d'habiter

Particulièrement en ce qui concerne la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960 fixant le régime des Permis d'Habiter, son abrogation permettra de supprimer le Permis d'Habiter tel qu'il existe actuellement. En effet, le permis d'habiter était prévu pour être délivré sur des terres appartenant à l'Etat et immatriculées au nom de celui-ci (article 1^{er} de la loi 60-20) et dans des conditions bien définies (articles 6 et suivants). Mais au fil du temps, et pour diverses raisons, le régime du Permis d'habiter a été galvaudé. Désormais donc et au mépris des lois, les administrations délivrent le permis d'habiter sur des terres non immatriculées et appartenant aux privés. Très tôt, le permis d'habiter a été transformé en un titre de propriété alors qu'au sens de la loi qui l'a institué, c'est un acte qui ne confère à son bénéficiaire qu'un « droit d'habitation essentiellement personnel, précaire et révocable »

(article 11).

Cependant, le permis d'habiter est devenu un objet de transactions commerciales, financières et bancaires. Du coup, une mafia s'est développée au niveau des administrations foncières qui la délivrent. Les juges judiciaires sont confrontés à des difficultés énormes lors des jugements des conflits en raison du caractère administratif du permis d'habiter.

Le contentieux administratif en annulation desdits permis est long et ne se déroule que devant la seule chambre administrative de l'unique Cour Suprême du pays. C'est pourquoi, il est vivement recommandé à l'issue de la présente étude la suppression du permis d'habiter tel qu'il existe et se pratique actuellement.

- Réviser la loi n°65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey. Tel qu'il a été observé au paragraphe consacré à l'évaluation du cadre légal, la loi n°65-25 du 14 Août 1965 souffre de contenir encore quelques dispositions devenues inapplicables surtout du fait de l'avènement de la législation communautaire de l'OHADA. De même, les formalités d'immatriculation des terres sont lourdes et découragent les citoyens qui veulent s'y engager. Ce texte mérite un toilettage à court terme, dans l'attente de l'unification de la législation foncière.
- Réformer l'ordonnance n°70-3D/MJL du 28 janvier 1970 frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux, assurant l'exécution des décisions de justice et portant interdiction de vente d'immeuble d'autrui. Il s'agira de laisser la décision d'indisponibilité à l'appréciation du juge au lieu de la systématiser à tout contentieux foncier.
- Supprimer la conciliation entre particuliers par la Commission Nationale des Affaires Domaniales auprès du Ministère en charge de l'administration territoriale. C'est en effet au niveau de l'administration centrale incarnée par cette commission que les intrigues et appuis politiques influencent les débats (cf. point 3.3.1 exposé des faiblesses des modes actuels de règlement). Les conclusions ou recommandations de cette commission n'étant pas des décisions de justice ayant l'autorité et la force exécutoire en droit, des parties reviennent plusieurs années après sur leurs positions. Les juridictions saisies dans ces conditions sont tenues de faire appliquer le droit. Parfois, les décisions de justice entraînent un coût économique et social énorme qui aurait pu être évité. Par ailleurs, le règlement des litiges par une structure parallèle aux juridictions est une antinomie des principes d'un Etat démocratique où la séparation des pouvoirs est obligatoire. Malgré le vocable utilisé (conciliation) il s'agit

en fait d'un règlement administratif injonctif qui n'est pas conforme à la loi et à la démocratie.

- Parvenir à court terme à l'unification de la législation foncière par le développement des plans fonciers ruraux pour l'immatriculation.

4.2 / MESURES FAVORISANT L'ACCES A LA JUSTICE ET LA CELERITE DES PROCEDURES

Il s'agit de toutes mesures pouvant permettre la célérité de la justice en général et des procédures relatives aux litiges fonciers en particulier à savoir :

- Rendre effective la loi n°2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire. Il s'agira de :
 - installer tous les tribunaux créés et rendre fonctionnelles toutes les chambres prévues (surtout les chambres administratives) ;
 - doter la justice du personnel nécessaire tant en qualité qu'en nombre ;
 - doter régulièrement toutes les juridictions des ressources matérielles et financières indispensables.
- Renforcer périodiquement les capacités de tous les acteurs de la justice ; Cette action serait salutaire en raison de la dynamique du droit et de la législation. Elle permettra d'assurer la formation permanente des acteurs, notamment les Magistrats, Greffiers, Avocats, Notaires et Huissiers etc. Mais une planification est indispensable pour éviter les blocages dus à l'absence de ces acteurs aux audiences.
- Instituer et mettre en place des structures de prévention et de gestion des conflits fonciers (Assistants judiciaires, para-juristes etc. ...). Il s'agira d'instituer un corps de para-juristes et de juristes capables d'assister les populations rurales notamment en matière judiciaire. Il est en effet noté que les structures de conseils et d'assistance sont concentrées dans la ville de Cotonou. Il s'agira de mettre à la disposition des justiciables et des populations, les services élémentaires d'information, d'orientation en ce qui concerne les possibilités d'actions judiciaires et des délais de prescription en toutes matières.
- Prévoir une procédure rapide d'homologation des décisions de conciliation acceptées. 'Il est reconnu que la conciliation permet un gain de temps certain il est pourtant noté que le défaut ou le temps pris pour l'homologation des règlements amiables constituent un goulot d'étranglement en cette matière. Il est donc souhaitable de

prévoir des modalités particulières d'homologation de ces règlements afin de les soustraire aux procédures ordinaires.

- Réorganiser et réglementer l'aide juridictionnelle et la rendre effective pour permettre aux justiciables d'accéder aux juridictions sans frais ou à moindre coût ; telle qu'elle existe actuellement, l'aide juridictionnelle est pratiquement inaccessible aux ayants droit. La pauvreté empêche certains citoyens de recourir aux juridictions à cause du coût des actes et procédures. Il conviendra donc de revoir les conditions d'accès à l'aide juridictionnelle, ses modalités et ouvrir son accès au plus grand nombre de personnes.
- Réduire les coûts des procédures : frais d'enrôlement, d'actes, d'expéditions, d'attestations judiciaires, d'enregistrement des décisions, etc.... Parfois, les coûts des actes, d'enrôlement (surtout en matière civile moderne) et de suivi des dossiers sont insupportables par les justiciables à faibles revenus. Ainsi, malgré la pertinence de leurs droits, les coûts les empêchent d'agir à temps et judicieusement. Une réduction sensible des frais au niveau des juridictions est souhaitable.
- Fixer dans les lois de procédures, des délais pour la reddition des décisions et les sanctions du non respect de cette mesure ; cette action se justifie pour plusieurs raisons :
 - d'une part le temps mis pour l'instruction des affaires est souvent long ;
 - d'autre part , il arrive que des affaires mises en délibéré, c'est-à-dire les affaires dont les débats et l'instruction sont achevés restent dans l'attente de la décision pendant plusieurs années. Pendant ce temps, d'importants intérêts économiques et financiers sont voués au blocage. Le législateur peut codifier cette situation sans atteindre l'indépendance du pouvoir judiciaire.
- Reprendre la tenue des audiences foraines en appui aux tribunaux de conciliation. Les audiences foraines permettaient entre autres de rapprocher les juridictions des justiciables, d'appréhender les réalités de chaque affaire. Leur suppression ne se justifie pas puisque la couverture du territoire national en matière d'infrastructures judiciaires est faible (huit (08) tribunaux de première instance pour 8.000.000 d'habitants environ). La reprise des audiences foraines est donc indispensable.

- Susciter et concourir à la réorganisation du barreau dans le sens de l'accès facile à la défense et l'assistance par avocat. Il est notoire que les justiciables et les populations n'ont pas à leur portée des avocats. En effet, la quasi-totalité des avocats du Bénin sont installés à Cotonou. Les populations éprouvent de ce fait des difficultés pour assurer leur défense. Les juridictions des autres villes éprouvent également des difficultés à conduire convenablement les affaires qui leur sont soumises et dans lesquelles des avocats ont pu être constitués. Ces juridictions sont obligées de procéder à d'incessants renvois des audiences à cause de l'absence de certains avocats. Cette situation est favorisée par le fait que malgré l'installation de deux nouvelles Cours d'Appel, le barreau du Bénin n'a pas opéré les réformes nécessaires à ce jour. Par ailleurs, le système de recrutement ou d'admission audit corps est fondé sur des textes désuets et inadéquats ne favorisant pas l'atteinte des objectifs. Il convient donc que l'Etat suscite et concourt à la réforme du barreau du Bénin pour faciliter l'accès au service d'intérêt public qu'il assure. L'aide juridictionnelle est un facteur déterminant pour l'opérationnalisation de cette recommandation.
- Doter tous les magistrats de mallette juridique sur le foncier à leur prise de service. L'importance de la documentation en tout domaine n'est plus à démontrer. En matière de justice, il est important que les acteurs chargés de juger les affaires aient à leur disposition la documentation indispensable.
- Envisager à terme la spécialisation des Magistrats en matière foncière notamment ceux de la Cour Suprême.

4.3 / ACTIONS POUR LE RESPECT PAR TOUS DE L'AUTORITE DE LA LOI

La loi en tant que règle juridique s'adresse aux hommes. En effet, « L'homme est obligé de vivre en société et ne peut vivre qu'en société »; selon le mot d'Aristote, il est un être « sociable ». Par définition, l'homme en tant que membre de la société est impliqué dans des rapports sociaux.

Ces rapports ne peuvent être livrés à l'arbitraire, sinon ils seraient dominés par le jeu des forces individuelles ; il y aurait un état permanent de tension, de lutte, fatal à l'existence même du groupe. Ainsi la vie des individus en société suppose nécessairement l'existence de règles de conduites auxquelles ils se soumettent.

Ces règles doivent faire régner la justice. Le besoin de justice, c'est-à-dire d'équité et de

protection des faibles existe dans chaque homme. En même temps d'ailleurs, ce besoin de justice constitue une véritable nécessité sociale : l'injustice est le germe de trouble grave »⁹. C'est en cela que « La règle de droit se présente comme une règle de conduite humaine que la société fera observer, au besoin par la contrainte sociale »¹⁰. C'est ce qu'exprime l'adage « Dura lex, sed lex » : La loi est dure, mais c'est la loi. C'est cette autorité qui lui est attachée qui assure son application et la paix.

Depuis quelques temps, l'on observe le bafouement de l'autorité de la loi dans tout le pays. Le plus grave résulte du fait que même des hautes autorités choisissent pour des intérêts inavoués de mettre en veilleuse des lois républicaines pourtant en vigueur. Ce fait a des impacts négatifs sur la justice en général et sur le foncier en particulier. La réussite de la réforme foncière dépendra du respect que voueront tous les citoyens aux lois de l'Etat. Il s'agira donc de :

- rappeler aux autorités politiques les dispositions constitutionnelles et les traités internationaux relatifs à la séparation des pouvoirs (séminaires gouvernementaux, séminaires de sensibilisation des députés, maires, officiers supérieurs, société civile et autres) ;
- en effet, L'éducation au droit s'impose et l'Etat et ses partenaires doivent s'y impliquer aux côtés des organisations de la société civile suivant des règles bien définies ;
- faire une large diffusion des principes généraux d'un Etat de droit.
- respecter à tout prix l'indépendance du pouvoir judiciaire ;
- prêter main forte à l'exécution des décisions de justice sans conditions et éviter des immixtions politiques, administratives d'où qu'elles viennent ;
- initier des actions de communication en vue de l'appropriation du dispositif législatif et réglementaire en matière foncière par tous.

Il ne s'agit pas ici d'organiser à grands frais des séminaires et autres colloques qui resteront sans effet mais d'informer les populations de leurs droits et devoirs afin qu'elles puissent promouvoir la culture du respect de l'autorité de la justice.

Il est bien entendu qu'il faut que la justice elle-même se donne les moyens de son respect et

⁹ WEILL Alex : DROIT CIVIL Introduction générale, 3^{ème} éd., Précis DALLOZ, Strasbourg, 1973 P4

¹⁰ WEILL Alex : DROIT CIVIL Introduction générale, 3^{ème} éd., Précis DALLOZ, Strasbourg, 1973 P5

de sa crédibilité.

4.4 | MESURES DE LIMITATION DES CONFLITS FONCIERS ET DE SECURISATION FONCIERE

Il est illusoire de croire que la réforme foncière élimine définitivement les conflits fonciers. Les conflits sont des faits sociaux et ne pourront être éradiqués de la société C'est pourquoi, il est indispensable de prendre des mesures qui limitent les conflits fonciers et sécurisent la propriété foncière. Il s'agit donc de :

- réaliser un cadastre national. A cet effet, il convient de quitter l'étape des belles intentions ou de vœux pieux. Un projet doit être initié par les experts ;
- proscrire la preuve testimoniale ;
- rendre obligatoire l'immatriculation des terres dans toutes les villes chef lieux de communes et toutes autres villes dont le potentiel économique paraît la. Requérir. Pour les autres villes, rendre obligatoire l'immatriculation avant toute vente et instruire toutes les autorités administratives centrales et décentralisées à veiller à l'application de cette disposition à l'assortir de sanctions ;
- régler la question de preuves des transactions immobilières. A cet effet :
 - exiger dorénavant un écrit approprié comme unique mode de preuve des transactions effectuées après la réforme ;
 - instituer des agents assermentés de rédaction d'actes pour les transactions rurales, périurbaines et même urbaines dont la valeur sera limitée à un montant donné ;
- réviser la réglementation sur les lotissements et la vulgariser ;
- procéder au lotissement anticipé des zones d'habitation ;
- assortir de sanctions rigoureuses et dissuasives les fautes de gestion du foncier commises par les autorités administratives décentralisées ou géomètres ;
- augmenter les peines à infliger aux stellionnaires ;
- tenir à jour les registres domaniaux ;
- définir de nouvelles modalités et procédures de gestion des domaines de l'Etat ;
- respecter les procédures d'attribution du domaine public et du domaine privé de l'Etat ;
- conduire avec rigueur les expropriations pour cause d'utilité publique conformément aux lois ;

- généraliser les PFR et les RFU et les mettre à jour constamment ;
- assurer la vulgarisation des lois sur le foncier.

Tableau 10. Récapitulatif des recommandations

Activités	Indicateurs	Acteurs Responsables	Acteurs à Associer
<p>Pour l'Amélioration du cadre juridique et judiciaire de règlement des conflits fonciers</p> <p>Abroger tous les textes désuets et inadaptés par de nouveaux qui tiennent compte des réalités actuelles.</p>	Le cadre légal est adapté aux réalités modernes	MJLDH	MAEP MEF Parlement
Abroger la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter et supprimer la délivrance des permis d'habiter.	Le permis d'habiter n'est plus délivré.	MJLDH	MDGLAAT Préfectures Maires Parlement
Réviser la loi n°65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey.	Le régime de la propriété foncière est modernisé	MJLDH	MFE (DDET) MAEP Parlement
Réformer l'ordonnance n°70-3D/MJL du 28 janvier 1970 frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux, assurant l'exécution des décisions de justice et portant interdiction de vente d'immeuble d'autrui.	L'indisponibilité des parcelles litigieuses s'apprécie désormais par le juge saisi au cas par cas.	MJLDH	MFE (DDET) MAEP Parlement
Supprimer la conciliation entre particuliers par la Commission Nationale des Affaires Domaniales auprès du Ministère en charge de l'administration	La conciliation est désormais assurée exclusivement par les TC	MDGLAAT	MJLDH MFE

Activités	Indicateurs	Acteurs Responsables	Acteurs à Associer
territoriale.			
Parvenir à court terme à l'unification de la législation foncière par le développement des plans fonciers ruraux pour l'immatriculation.	Le Bénin dispose d'un code foncier unique	MJLDH et MAEP	MEF Parlement
<p>Mesures favorisant l'accès à la justice et la célérité des procédures</p> <p>Rendre effective la loi n°2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - installer tous les tribunaux créés et rendre fonctionnelles toutes les chambres prévues (surtout les chambres administratives) . - doter la justice du personnel nécessaire tant en qualité qu'en nombre. - doter régulièrement toutes les juridictions des ressources matérielles et financières indispensables. 	<p>Tous les tribunaux prévus et créés sont fonctionnels</p> <p>Les magistrats ne sont pas surchargés</p> <p>Les juridictions sont dotées de moyens matériels et ressources suffisantes</p>	<p>MJLDH</p> <p>MJLDH</p> <p>MJLDH</p>	<p>MEF</p> <p>MTFP</p> <p>MEF</p> <p>MTFP</p> <p>MEF</p> <p>MTFP</p>
Renforcer périodiquement les capacités de tous les acteurs de la justice.	Tous les acteurs de la justice sont formés aux nouvelles lois	MJLDH	MEF Ordres et Chambres professionnels

Activités	Indicateurs	Acteurs Responsables	Acteurs à Associer
Instituer et mettre en place des structures de prévention et de gestion des conflits fonciers (Assistants judiciaires, para-juristes etc.)	Les populations rurales bénéficient de Conseils juridiques élémentaires	MJLDH	Ordre des Avocats Chambre des Notaires
Prévoir une procédure rapide d'homologation des décisions de conciliation acceptées.	La procédure d'homologation est spécialement rendue rapide.	MJLDH	
Réorganiser et réglementer l'aide juridictionnelle et la rendre effective pour permettre aux justiciables d'accéder aux juridictions sans frais ou à moindre coût.	Les justiciables indigents ou pauvres bénéficient de l'aide de l'Etat en justice	MJLDH	MEF
Réduire les coûts des procédures : frais d'enrôlement, d'actes, d'expéditions, d'attestations judiciaires, d'enregistrement des décisions, etc.	Les frais de procédures sont accessibles à la population	MJLDH	
Fixer par les lois de procédures, les délais pour la reddition des décisions et les sanctions du non respect de cette mesure	Les lois de procédure sont assorties de délais impératifs.	MJLDH	Parlement
Reprendre la tenue des audiences foraines en appui aux tribunaux de conciliation.	Les juridictions tiennent des audiences foraines	MJLDH (Toutes juridictions)	MEF

Activités	Indicateurs	Acteurs Responsables	Acteurs à Associer
Susciter et concourir à la réorganisation du barreau dans le sens de l'accès facile à la défense et l'assistance par avocat.	Le barreau du Bénin est structuré, dispose de membres suffisants et équitablement accessibles aux populations	MJLDH et Ordre des Avocats	
Doter tous les magistrats de mallette juridique sur le foncier à leur prise de service.	Chaque magistrat est doté de tous les textes et documents relatifs au foncier.	MJLDH	MEF MAEP
Envisager à terme la spécialisation des Magistrats en matière foncière notamment ceux de la Cour Suprême.	Il existe au Bénin des magistrats spécialisés en matière foncière	MJLDH	MESRS MEF
<p>Actions pour le respect par tous de l'autorité de la loi</p> <p>Organiser des séminaires gouvernementaux et séminaires de sensibilisation des députés, maires, officiers supérieurs, société civile et autres afin de leurs rappeler surtout à leur prise de fonction les dispositions constitutionnelles et les traités internationaux relatifs à la séparation des pouvoirs.</p>	Tous responsables politiques ou administratifs sont avisés et s'approprient les règles universelles d'une bonne gouvernance juridique	MJLDH Gouvernement	MEF Parlement ONGs
Faire une large diffusion des principes généraux d'un Etat de droit.	Les principes d'un Etat de droit sont connus de tous.	MJLDH	ONGs
Respecter à tout prix l'indépendance du pouvoir judiciaire ;	La justice est réellement indépendante	Gouvernement	ONGs Ordres professionnels
Prêter main forte à l'exécution des décisions de justice sans conditions et	Toute décision de justice est exécutée et à	MJLDH	MDN

Activités	Indicateurs	Acteurs Responsables	Acteurs à Associer
éviter des immixtions politiques, administratives d'où qu'elles viennent.	temps	Chambre Huissiers	
Initier des actions de communication en vue de l'appropriation du dispositif législatif et réglementaire en matière foncière par tous.	Les domaines de l'Etat sont gérés suivant de nouvelles procédures	MJLDH MAEF	ONGs MEF
Mesures de limitation des conflits fonciers et de sécurisation foncière Réaliser un cadastre national.	Le Bénin dispose d'un cadastre.	MJLDH	MUHRFLEC
Proscrire la preuve testimoniale.	Les textes n'admettent plus la preuve par témoin.		
Rendre obligatoire l'immatriculation des terres dans toutes les villes chef lieux de communes et toutes autres villes dont le potentiel économique paraît la requérir et avant toute vente.	Toute terre ou parcelle de terre à un titre de propriété et surtout avant toute vente.	MJLDH	MAEP MUHRFLEC Parlement
Régler la question de preuves des transactions immobilières. <ul style="list-style-type: none"> - exiger dorénavant un écrit approprié comme unique mode de preuve des transactions effectuées après la réforme ; - instituer des agents assermentés de rédaction d'actes pour les transactions rurales, périurbaines et même urbaines dont la valeur 	Toutes les transactions immobilières sont constatées par un écrit rédigé par des agents assermentés.	MJLDH	MAEP MUHRFLEC

Activités	Indicateurs	Acteurs Responsables	Acteurs à Associer
sera limitée à un montant donné.			Parlement
Réviser la réglementation sur les lotissements et la vulgariser	De nouveaux textes réglementent les lotissements et sont connus de tous	MJLDH et MUHRFLEC	MDGLAAT Maires
Procéder au lotissement anticipé des zones d'habitation	Toutes les zones d'habitation sont retenues et viabilisées avant l'occupation par les populations	MUHRFLEC	MEF MAEP Maires
Assortir de sanctions rigoureuses et dissuasives les fautes de gestion du foncier commises par les autorités administratives décentralisées ou géomètres.	Toutes fautes de gestion du foncier sont rigoureusement sanctionnées suivant des textes	MJLDH et MUHRFLEC	MDGLAAT Maires
Augmenter les peines à infliger aux stellionataires.	Les stellionataires subissent des peines plus sévères	MJLDH et MUHRFLEC	MDGLAAT Maires
Tenir à jour les registres domaniaux et fonciers	Tous les registres d'enregistrement sont à jour	Maires	MDGLAAT MUHRFLEC
Définir de nouvelles modalités et procédures de gestion des domaines de l'Etat.	Les domaines de l'Etat sont gérés suivant de nouvelles procédures	MEF	MJLDH et MUHRFLEC
Respecter les procédures d'attribution du domaine public et du domaine privé de l'Etat.	Les domaines de l'Etat sont attribués conformément aux procédures requises	MEF	MJLDH et MUHRFLEC
Conduire avec rigueur les expropriations pour cause d'utilité publique conformément aux lois.	Les expropriations pour cause d'utilité publique sont faites conformément aux lois	MEF	Tous Ministères

Activités	Indicateurs	Acteurs Responsables	Acteurs à Associer
Généraliser les PFR et les RFU et les mettre à jour constamment	Les PFR et les RFU sont généralisés au niveau du pays et constamment mis à jour.	MAEP MUHRFLEC	MDGLAAT Maires
Poursuivre la vulgarisation des lois sur le foncier	Tous les textes sur le foncier sont disponibles et rendus publics	MJLDH et MAEP	ONGs et ordres professionnels

5.0 CONCLUSION

Au terme de cette étude il sied de signaler que toutes les personnes rencontrées et la population en général, reconnaissent le drame collectif que constituent les conflits fonciers au Bénin. Tout le monde s'accorde à reconnaître l'opportunité et le bien fondé de la réforme.

Il convient enfin de souligner que cependant, nombre de personnes restent septiques quant à la prise en compte effective de leurs aspirations et de la réalisation pratique de la réforme. Ces personnes fondent leur crainte sur les considérations socio-politiques qui font tôt d'étouffer les initiatives et réflexions d'ordre scientifique de développement du Bénin.

Prenant en compte les aspirations exprimées par les populations, et au vu des expériences pratiques de terrain, des recommandations pragmatiques ont été faites. Ces recommandations sont fonction de l'état actuel du cadre législatif de résolution des conflits fonciers, des faiblesses notées et de la lenteur de la justice en général, de la propension des citoyens à s'écarter de l'autorité de la loi et du souci à limiter les sources de conflits foncier.

La prise en considération des recommandations issues de la présente étude contribuera à n'en pas douter, à la résolution et la réduction des conflits fonciers au Bénin.

ANNEXES

ANNEXE A : BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

- R. PAUTRAT, La justice locale et la justice musulmane en Afrique occidentale Française, 1957.
- Alex WEILL, DROIT CIVIL Introduction générale, Précis DALLOOZ 3^{ème} édition, Strasbourg, 1973. 399p.
- Henri ROLAND et Laurent BOYER, Adages du droit Français, 3^{ème} édition, Litec, Paris, 1992, 974P.
- La portée abrogatoire des Actes uniformes de l'OHADA sur le Droit interne béninois, Ministère de la justice, de la législation et des droits de l'homme.

RECUEILS

- Gaston Jean BOUVENET, recueil annoté des textes de Procédure Civile et Commerciale applicables en Afrique occidentale Française, Editions de l'Union Française Paris 5è.
- Recueil des textes principaux en matière de Droit domanial, de droit de l'urbanisme et de droit foncier, SERHAU, 1999.
- Recueil des lois sur la décentralisation, Mission de la décentralisation, septembre 2002.
- La Voix judiciaire N° 008 Spécial Rentrée 1999-2000, Publication trimestrielle Cour d'Appel de Cotonou, Mars 2000

RAPPORTS

Etude d'impacts des réformes foncières sur la pauvreté et la situation sociale au Bénin (PSIA BENIN 2005-2006)

- **Ham Sally Yacouba**, Colloque International « Les frontières de la question foncière- At the frontier of land issues », Montpellier, 2006
- GRET /IIED, Droits fonciers délégués en Afrique de l'Ouest Reconnaître et sécuriser les procédures, Juin 2001 31p.
- Amara COULIBALY Université de Bouaké, Gestion des conflits fonciers dans le nord ivoirien Droits, autorités et procédures de règlement des conflits Colloque International « Les frontières de la question foncière- At the frontier of land issues », Montpellier, 2006, 19p

- DHDI Pascal Marie-Amiot, La réforme de la tenure foncière en Afrique du Sud : la sécurisation des droits vulnérables au KZN (<http://www.dhdi.free.fr/recherches/environnement/articles/pascreftenur.htm>)
- THIerno BAH, Les mécanismes traditionnels de prévention et de résolution des conflits en Afrique Noire (<http://www.gret.org> <http://www.unesco.org/cpp/publications/mecanismes/edba h.htm>)
- Mahmoudou Kassambara, La prévention et la gestion foncières en cinquième (5^{ème} MALI) (<http://www.forumdespeuples.org/article299.html>)
- Sidiki KONE, Rapport d'étude sur l'Inventaire et Analyse des conflits Fonciers et Initiatives Existantes dans la Région de Mopti (<http://www.forumdespeuples.org/article240.html>)
- Aline AKA, Dominik KOHLHAGEN, Oumar SYLLA, Vers de nouvelles dynamiques entre loi et coutume ? Etude sur les politiques nationales de gestion du foncier et des ressources naturelles en Côte d'Ivoire et à Madagascar (2000-2002) (<http://www.korhogo.free.fr/conclusions.htm>)
- Chéibane Coulibaly, Enjeux fonciers en Afrique de l'Ouest – Problématique Démocratie / Développement (<http://www.penserpouragrir.org/spip.php?article93>)

TEXTES ET LOIS

- Constitution du Bénin (Loi N°90-32 du 11 Décembre 1990)
- Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 Décembre 1948
- Ordonnance n°21/PR du 26 Avril 1966, portant composition, organisation, fonctionnement et attributions de la Cour Suprême
- Loi n°2001-37 du 27 Août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin
- Loi n°65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey
- Loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey
- Décret n°64-276 P.C./MFAEP/EDT du 02 décembre 1964 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey

- Ordonnance n°70-3D. / M.J.L. du 28 janvier 1970, frappant d'indisponibilité les immeubles litigieux, assurant l'exécution des décisions de justice et portant interdiction de vente d'immeuble d'autrui. (Journal Officiel de la République du Dahomey 1^{er} Mai 1970)
- Loi n°2007-03 du 16 octobre 2007, portant Régime Foncier Rural en République du Bénin

Code de Procédure Civile

Loi n° 2002-015 du 30 Décembre 2002 portant statut du notariat en République du Bénin

- Décret du 03 Décembre 1931 réorganisant la justice locale en Afrique Occidentale Française (Arrêté de promulgation n°151 .P du 20 janvier 1932)
- Décret du 27 décembre 1954 ayant remplacé les termes colonie, indigènes, justice indigène, etc.
- Décret du 30 avril 1946 portant suppression de la justice pénale indigène

Loi n°62-1 du 26 février 1962 modifiant le décret du 03 décembre 1931 réorganisant la justice de Droit local (Publiée au Journal Officiel du Dahomey du 1er mars 1962)

Arrêté 799 du 04 mars 1938 réglementant en justice indigène les voies d'exécution en matière civile et commerciale.

Arrêté n°773/MF/EDT du 29 Août 1972, portant réorganisation des circonscriptions foncières au Dahomey.

Arrêté n°9110 F du 22 novembre 1955, déterminant les transactions immobilières soumises à autorisation formelle de chef de territoire.

Décret n°55-580 du 20 mai 1955, portant réorganisation foncière et domaniale en Afrique Occidentale Française et Afrique Equatoriale Française.

Décret 56-704 du 10 juillet 1956, fixant les conditions d'application du décret n°55.-580 du 20 mai 1955, portant réorganisation foncière et domaniale en A.O.F. et A.E.F.

Décret du 29 septembre 1928, portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en A.O.F.

Arrêté n°2895 A.E du 24 novembre 1928, réglementant les conditions d'application du décret du 29 septembre 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en A.O.F.

Décret du 7 septembre 1935, complétant l'article 9 du décret du 29 septembre 1928 portant

réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en A.O.F.

Décret n°52-679 du 03 juin 1952, portant modification du décret du 29 septembre 1928, portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en A.O.F.

Décret du 15 novembre 1935, abrogeant le décret du 23 octobre 1904 sur les domaines et portant réglementation des terres domaniales en A.O.F.

Circulaire n°515 D.E./4 du 7 décembre 1937 au sujet de la réglementation des terrains domaniaux ;

Arrêté n°422/F du 19 mars 1943, fixant les conditions d'aliénation, d'amodiation et d'exploitation des terres domaniales au Dahomey ainsi que leur affectation à des services publics ;

Décret n°64-164/PC/MFAEP/EDT du 21 septembre 1964, fixant le prix de vente au mètre carré des terrains urbains du domaine privé de l'Etat.

SITES INTERNET

- <http://www.mpl.ind-fr>
- <http://www.gret.org><http://www.unesco.org/cpp/publications/mecanismes/edbah.htm>
- <http://www.dhdi.free.fr/recherches/environnement/articles/pascreftenur.htm>
- <http://www.forumdespeuples.org/article299.html>
- <http://www.korhogo.free.fr/conclusions.htm>
- <http://www.penserpouragir.org/spip.php?article93>

ANNEXE B : LISTE DES PERSONNES RENCONTREES

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
1.	ABDOULAYE Abdou-Razizou	Attaché des services Administratif - Parakou	23- 10 -06-18
2.	ACCROMBESSI SANI Désiré	Partie en conflit	Abomey
3.	ACHOBA Michel	Partie en conflit	Cotonou
4.	ADAMOU Amouda	Autorité coutumière	97-62-25-66
5.	ADANDEDJAN Cohovi Alphonse	Avocat-Cotonou	21-31-24-80 90-03-75-96
6.	ADANZOUNON Clovis	Secrétaire Permanent CNAD	
7.	ADELEYE Jean	Notable à Kétou	95.19.93.50
8.	ADJAÏ Narcisse	Avocat-Cotonou	90-92-19-49
9.	ADJAKA Michel	Magistrat TPI-Lokossa	97-07-91-85
10.	ADJOLOHOUN Jean Constant	Chef de terre	95.34.42.71
11.	ADJOLOHOUN Jean Constant	Sage et Notable	95.34.42.71
12.	ADOSSOU Michel	Couturier, partie à un procès	
13.	AFFEWE Kodjihountan Appolinaire	Greffier	95.40.70.97
14.	AFOKPE SOWEDO Houndo	Partie en conflit	97.98.48.41
15.	AFOMASSE Pascal	Chaîneur au Cabinet du Géomètre KOULO	95.34.13.53
16.	AFOUDA Charles	Chef Service Affaires Domaniales - Lokossa	95-81-90-14
17.	AFOUDA YAÏ Jean	Notable à Savè	
18.	AGBADJA P. Romain	Chef Service Planification et Aménagement du Territoire	90-97-20-62

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
		Lokossa	
19.	AGBESSI Joseph	Responsable des Contentieux à la Cour Royale Ouidah (Abata 2)	
20.	AGBO Narcisse	Dignitaire de collectivité familiale-Ouidah	Ouidah-Lèbou
21.	AGBODEKA Barnabé	Sage à Abomey	95.38.26.19
22.	AGBODJAN K.Y. Antoine	Notable, Chef quartier Kandé Comé	95-03-58-82
23.	AGBOKOU Vigan	Chef de terre-Comé	
24.	AGBOZOME K. Christophe	Notable, secrétaire des Notables de Comé	
25.	AGOLI-AGBO Honoré	Protocole du Roi Abomey	93.00.34.01
26.	AGOLI-AGBO Honoré	Chef de terre	93.00.34.01
27.	AGOLI-AGBO Honoré dit Dah Daho	Partie en conflit	Palais royal AGOLI-AGBO
28.	AGOLI-AGBO Siméon	Chef de terre	90.94.60.63
29.	AGOLI-AGBO Siméon	Notable	90.94.60.63
30.	AGOSSOU Gilles	Huissier de Justice	23-63-04-22
31.	AGUE Paul	Chef de terre	Savè
32.	AHOTON Espérat	Partie en conflit	Akpakpa Cotonou
33.	AHOUANGNIHODE Zounko	Cultivateur, Chef collectivité, partie à un procès	Soguè-Lokossa
34.	AISSI V. Nicaise	Préfecture d'Abomey	97.27.92.97
35.	AKAN Latoundji	Chef de terre	Dangbadji
36.	AKANKOSSI DEGUENON	Notaire	90.91.33.89

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
	Véronique		
37.	AKANKOSSI Faladé Michel	Sage à Abomey	97.91.81.41.
38.	AKIMONKI Mathieu	Chef de terre et chef de collectivité	Savè
39.	AKOTONOU HOUSSOU Albert	Partie en conflit	97.28.66.52
40.	AL HADJI Mouhamad Sabam	Sage à Batoulou Djougou	97.13.44.08
41.	ALAGBE Awansè	Partie en conflits	Avrankou
42.	ALABI Rafiikou	Avocat	21.31.46.96
43.	ALADE Ife Aloro	Roi Kétou	93.43.61.48
44.	ALASSANE Dramane	Greffier	93.85.20.14
45.	ALASSANE Taïrou	Cultivateur / occupant sans titre	Parakou
46.	ALBARIKA Souleymani	Chef de collectivité Président Comité des Sages	23.80.00.12
47.	ALLAGNON Yves	Huissier de Justice-Lokossa	90-92-45-10 97-16-97-63
48.	ALOUKPE Jean-Baptiste	Magistrat, Président du TPI - Kandi	90-03-03-91 97-18-65-13
49.	AMINOUE Elie	Partie en conflit	Ekpè 3
50.	AMOUSSOU Agbodo	Chef de terre-Comé	
51.	AMOUSSOU Georges	Magistrat	21.30.06.12

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
52.	ANATOVI Alihonou	Chef Service Affaires Domaniales - Comé	95-71-44-53
53.	ATTAKITI Théophile	Service Affaires domaniales Djidja	95.37.86.16
54.	AVOUTOU Mathieu	Partie en conflit	Fifadji Cotonou
55.	AYEDON André	Chef collectivité familiale	Savè
56.	AZANDJI Pierre	Partie en conflit	Cadjèhoun Cotonou
57.	BABATOUNDE Agnintola	Dessinateur Topographe - Parakou	90-01-00-09
58.	BABATOUNDE Germain	Chef de terre	95.79.73.94
59.	BACHENA Benoît	Partie en conflit Abomey	-
60.	BAH Constantin	Géomètre Expert Foncier Responsable Cabinet BET Ouidah et Cotonou	21-32-08-64 95-42-12-70
61.	BAKO	Magistrat, Président de la chambre des biens – TPI	Parakou
62.	BAKPE Françoise épouse TCHIAKPE	Notaire-Parakou	97-32-10-30
63.	BANATI N. Gabriel	Agent retraité, partie à un procès	Tibona-Parakou
64.	BANDE Yérïma Jean Pierre	Magistrat	Parakou
65.	BAPARAPE Aboubakar	Avocat	90.02.22.53
66.	BASSABI Maurice	Chef service Affaires Domaniales COPARGO	97.64.62.91

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
67.	BATOUNDJI Germain	Notable à Masafe-Kétou	95.79.73.94
68.	BIAOU Louis	Notable	Savè
69.	BIO Salifou Séidou	Président Tribunal de Conciliation - Kandi	23-63-04-09 90-03-09-53
70.	BOCOVO Alfred	Avocat-Cotonou	90-03-10-00
71.	BONOU Robert	Huissier de justice	20.21.26.15
72.	BOTON Alexis	Partie en conflit	Akpakpa
73.	BRAHIMA Zouma	Greffier – Huissier	90.04.71.97
74.	BRAHIMA Zouma	Greffier – Notaire	90.04.71.97
75.	CADJA DODO Germain	Chef d'Arrondissement Godomey	90 21 63 00
76.	CHABI Bernard	Métayer Partie en conflits	Natitingou
77.	CHABI Célestine	Secrétaire Tribunal de conciliation Parakou	Parakou
78.	CHABI CICA Worou Touré	Cultivateur / occupant sans titre	Parakou
79.	CHABI MOUKA Jules	Magistrat	90.01.48.62
80.	CHABIOLA Délé	Chef de terre	KETOUE
81.	CHAFFA Daoudou Moise	Secrétaire de Cour royale-Savè	95-35-59-08
82.	Commission Nationale des Affaires Domaniales		21.30.19.36 21.30.11.06

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
83.	Commune de Porto-Novo	Service des Affaires Domaniales	Porto-Novo
84.	D'ALMEIDA Georges-Marie	Huissier de justice	97.18.82.18
85.	DAGNISSE Gabin	Vulcanisateur, partie à un procès	Parakou
86.	DEGNISSEDE Sonadi dit GBADESSI AHOUNON	Dessinateur bâtiment, Dignitaire, partie à un procès	Agonvè-Lokossa
87.	DEGUENON Cyrille	Partie en conflits	Natitingou
88.	DEGUENON GNANSOUNOU Cocoli	Revendeuse	
89.	DEGUENON Micheline	Commerçante, partie à un procès	Ouidah
90.	DEMON Osséni	Occupant sans titre, partie à un procès	Keféri - Kandi
91.	DJOVONOU Urbain	Soudeur, partie à un procès	Parakou
92.	DODJINOU Dagbémabou Mesmin	Avocat	97.08.50.87
93.	DOGO Issifou Sénakpéra	Chef de terre	97.64.47.09
94.	DOGUE Bienvenu	Ancien Brigadier des Douanes à la retraite, chef de Collectivité, partie à un procès	Lokossa
95.	DOKO Cyrille	Service Affaires Domaniales Marie de Natitingou	90.91.63.57
96.	DOSSE Kenedy	Chef des Notables – Comé	
97.	DOSSEVI Innocent Kocou	Notable, Secrétaire Adjoint des Notables de Comé	

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
98.	DOSSOU-GBETE Janvier	Huissier de Justice	95-05-48-54
99.	DOUAKOUTCHE Joël	Technicien supérieur en topographie	90.90.02.69
100.	EDON Stanelas	Sage du Roi IDENA III	95.49.14.82
101.	EHOUZOU-GANGNITO Denise	Notaire-Cotonou	21-30-92-82
102.	EKPE Ignace	Partie en conflit	Akpakou-Kétou
103.	ELEGBEDE Mathias	Chef /SAD de Kétou	97.29.16.31
104.	ESIKI Gabriel	Notable à Eguilou Djiba	97.92.83.90
105.	FAGBEMI Guillaume	Secrétaire administratif du Chef d'Arrondissement de Hêvié	97 68 34 33 90 05 35 78
106.	FAGNIBO S. Francis	Représentant Etat(DDET) partie en conflit	
107.	FAINOUS Salifou	Agent OPI en retraite, partie à un procès	Kpébié Parakou
108.	FAKEYE Alphonse	Secrétaire Tribunal de Conciliation - Ouidah	95-36-67-54
109.	FAKOREDE Jossè	Notable Cour du Roi Kétou	95.49.14.82
110.	FATINDE Victor	Magistrat – TPI Ouidah	90-01-58-70 95-81-92-88
111.	FATOUNDEJI Bolarinva	Notable Palais royal Kétou	
112.	FOFO Tidéko	Cultivateur à Tanougola Toviklin, partie à un procès	
113.	GADJO Amadou	Cultivateur / occupant sans titre	Parakou

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
114.	GAHADJI Alidou	Cultivateur, partie à un procès	Kandi
115.	GBEDAGBA Zanvo Célestin	Partie en conflit	90.02.83.91
116.	GBEDOLO Anastasie	Notaire	21.35.08.02
117.	GBEGBEMABOU GLELE Mélé	Partie en conflit	90.02.83.91
118.	GBEGBEMABOU GLELE Mélé	Chef de terre	90.02.83.91
119.	GBENAMETO Daniel	Partie en conflit	Djèrègbé
120.	GOUVO Noël	Chef de terre	90.91.53.07
121.	GUIDIBI Alexis	Géomètre-Expert	90.03.46.35
122.	HOSSOU Gabriel	Partie en conflit	97.84.87.52
123.	HOUANSOU Houédo	Métayer à Houansougan	
124.	HOUNDAGNON Raphaël	Partie en conflit	97.27.20.07
125.	HOUNDEKON Zinsou Victor	Ingénieur Géographe	90.02.49.13
126.	HOUNGA Antoine	Cultivateur Tokpadomè occupant sans titre, partie à un procès	
127.	Iman Moutarou	Chef de terre	Savè
128.	INOUSSA TADJOU	Mairie de Porto-Novo	97.72.21.73
129.	KITITCHA N'Koué Justin Clément	Partie en conflits	Natitingou
130.	KOTCHOFA Monique	Huissier de justice	95.42.79.75
131.	KOUAGOU Nata	Cultivateur, partie à un	Tibona-Parakou

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
		procès	
132.	KOUDEGNIDJI Etienne	Partie en conflits	Tokpota P/Novo
133.	KOUMASSI Athanase	Chef de terre-Comé	
134.	KPEITONI Koda VI	Roi de DJOUGOU	-
135.	LAGUIDE Wakili	Huissier de justice	90.90.19.65
136.	LATOUNDJI Yacoub	Notaire	97.69.63.67
137.	LAWSON Isabelle	Partie en conflit	St Michel Cotonou
138.	LAWSON Séverine	Partie en conflit(Agent Judiciaire du Trésor)	Cotonou
139.	LIGAN Muriel Sylvie	Huissier de justice	90.03.14.47
140.	LIMOAN Richard	Magistrat	90.66.98.29
141.	LOUKPEDA Serge	Partie en conflit	Abomey-calavi
142.	Mairie de Cotonou	Chef Section Lotissement	97.53.78.13
143.	Mairie de Sèmè-Podji	C/SAD	20.24.02.03
144.	MALIK Isbath	Notaire-Lokossa	97-98-45-90
145.	MEBOUNOU C. Claude	Géomètre cartographe	97.11.74.26
146.	MELE Bernard	Sage à Abomey	95.15.27.21
147.	MENSAH AZAMAH Daniel	Ingénieur des Techniques Géographiques	97.98.56.21
148.	MIGAN H. O. Léonard	Huissier de justice	97.26.27.27
149.	MONHOUNVEDO C. Jean-Baptiste	Chef Service Affaires domaniales - Savè	90.11.15.85
150.	MOUSTAPHA Waïdi	Avocat-Cotonou-Parakou-	90-94-32-13

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
		Kandi	
151.	MOUYATE N. Thérèse épouse DASSAGATE Paul	Secrétaire Tribunal de Conciliation Natitingou	90.03.78.29
152.	N'TCHA Jean-Baptiste et KOUAGOU N. Judicaël	Partie en conflits	Natitingou
153.	N'VEKOUNOU Symphorien	Chef Service Affaires Domaniales - Ouidah	95-33-82-69
154.	NASSIROU Mansourou	Secrétaire Tribunal de conciliation	97.12.83.77
155.	NOBIME Pierre-Claver	Chef quartier Godomey	97 89 19 16
156.	NONGA Yéropa Samuel	Partie en conflits	Natitingou
157.	NOUROU Sakariyaou	Avocat	97.90.70.72
158.	NOUWASE Félicien	Partie en conflits	Dangbo
159.	OCHADIKPE Adelegue	Chef de terre à Ouradégba	Palais royal
160.	OGUIDA Jules ODE	Chef de terre à Idabo	Palais royal
161.	OGUIDI Narcisse	Partie en conflit	Gbégamey Cotonou
162.	OLOU Emmanuel	Chef de terre et chef de collectivité	Savè
163.	OLUDO	Chauffeur-Transporteur partie à un procès	Kandi
164.	OQBA Adétoutou Akimmou Akikendjou VI	Roi (Kambiessi) Savè	95-35-94-82 22-55-03-48
165.	OROU GADO Gaston	Magistrat	20.21.26.08
166.	OUOROU Tignnonté Nicolas	Partie en conflits	Copargo
167.	Préfecture de Cotonou	Secrétaire Général Adjoint du service d'aménagement	95.96.53.91

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
		du territoire	
168.	Préfecture de Porto-Novo (Service des Affaires Générales)	Administration	20.21.32.46
169.	SABI Kouli	Métayer Kandi, partie à un procès	
170.	SABI Véronique	Ménagère, partie à un procès	Parakou
171.	SAIBOU S.D. Aboudoulaye	Géographe, Chef Service Affaire Domaniales - Kandi	97-76-47-62
172.	SAKA Yarou	Cultivateur Métayer, partie à un procès	Parakou
173.	SALAM OIagnika	Notaire-Parakou-Cotonou	23-61-16-73
174.	SALAMI Bastien	Avocat	Porto-Novo
175.	SALIFOU SIDI Séidou Nourou	Chef de village DJOUGOU	90.98.33.97
176.	SALIFOU Takpara Taïrou	C/SAD DJOUGOU	97.89.96.86
177.	SALIOU Aladji Alimiyaou	Sage	
178.	SAMADI A. Théotine	Partie en conflit	Cadjèhoun Cotonou
179.	SANNI Aladji Houdou	Sage à Batoulou (Djougou)	
180.	SANNI Machioudou	Chef service Affaires Domaniales et Environnementales Tchaourou	23-62-56-09 95-35-99-01
181.	SANNY Irenée Raoul	Géomètre-Topographe	23-10-19-41
182.	SANOUSSEI Ismaël Anselme	Magistrat	97.22.18.66
183.	SEIDOU CICA Zimè	Occupant sans titre, partie à	Keféri - Kandi

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
		un procès	
184.	SIDI MAMA CHABI Mikailou Toukoku	Géographe à la Mairie Parakou	97-32-16-02
185.	SODOGANDJI Ghislain	Partie en conflit	Sté Rita Cotonou
186.	SOTODJI GODO Clément	Cultivateur, partie à un procès, sans papier ni titre	Djakotomé
187.	SOUKPON Hervé	Greffier	97.11.20.75
188.	TADJOU Deen Laguidé	Notaire	90.02.40.79
189.	TCHANSI Kouagou	Partie en conflits	Natitingou
190.	TCHINTAÏZE Dosso	Cultivateur, partie à un procès	Kandi
191.	TETONTE K. Jean	Partie en conflits	Natitingou
192.	TOGLA Bertrand g ;	Huissier de justice	95 05 96 03
193.	TOHOUN Amavi Valentin	Chargé des Affaires domaniales Mairie d'Abomey	95.71.69.84
194.	TOHOUN Amavi Valentin	Partie en conflit Abomey	
195.	TOKIO Agbéhounbio Gaston	Notable - Comè	
196.	TOKO A. Mohamed	Avocat-Cotonou-Parakou	21-32-16-26 97-98-88-69
197.	TOKPASSI Ahouanvanou	Partie en conflit Kilibo	
198.	TOKPLONOU Françoise	Ex Secrétaire du TC d'Abomey	95.52.54.36
199.	TOMENOU Achille	Commerçant, partie à un procès	Ouidah

N° d'Ordre	Nom et Prénoms	Qualité / Fonction	Contacts (Ville ou Téléphone)
200.	TOUKOUROU Ibrahim	Géomètre-Expert	95.05.99.47
201.	VIANOU A. Dossou	Chef de terre-Comé	95-40-27-62
202.	VIANOU K. Marcellin	Chef de terre-Comé	
203.	VITTIN Francine	Notaire	21.32.49.21
204.	VIWATONOU AGBOKOU SINTO AGLA III	Roi de Comé	90-98-16-70 97-47-58-40
205.	WAHABOU Imorou	Partie en conflits	Natitingou
206.	YABI Narcisse	Partie en conflit Kilibo	
207.	YAÏ Gaba	Prince / Notable	Savè
208.	YEHOUENOU Véronique épouse BIBI	Ménagère, Partie à un procès	
209.	ZITTI Jean	Géomètre-Expert Cotonou	21-38-12-15 95-56-01-56
210.	ZOMADJI Clovis	Enseignant en retraite, partie en procès	Gbênan Sud-Ouidah

ANNEXE C : LES QUESTIONNAIRES**1. QUESTIONNAIRE ADRESSE AUX MAGISTRATS ET AUXILIAIRES DE JUSTICE (Magistrats, Avocat, Huissiers, Géomètre, Notaires)**Identification de l'enquêteNom et Prénoms :Age :Profession :Nombre d'années dans le métier :Ville :Contact :

- 1- Quelle est la proposition des conflits fonciers dans les affaires soumises à votre juridiction ?

Taux	
0 – 25%	
25 – 50%	
50 – 75%	
75 – 100%	

- 2- Quel est le volume (nombre) des requêtes en matière de conflits fonciers ?

Par jour	
Par mois	
Par an	

- 3- Quelle est la nature juridique et quelles sont les origines de ces conflits ?

4- Quelles sont les zones qui connaissent le plus de conflits fonciers ?

5- Quelles sont les pièces généralement produites par les parties en conflits ?

- a

- b

- c

- d

6- Quelle est la procédure du règlement des conflits fonciers suivie par votre juridiction (Description des différentes étapes)

7- Quel est le coût de la procédure pour les parties en conflits ?

8- Quelle est la durée de la procédure ?

9- Quelle est la proportion des affaires réglées et des affaires abandonnées par rapport aux requêtes introduites sur les trois dernières années ?

Affaires	Estimation du nombre
Affaires introduites	
Affaires réglées	
Affaires abandonnées	

10- Qu'est ce qu'un propriétaire terrien selon vous et comment le devient- on ?

11- Existent-ils des tribunaux de conciliation dans le ressort de votre juridiction ?

Si oui comment appréciez leur contribution au règlement des conflits fonciers ?

12- Quelle relation entretient la justice avec les structures administratives et les autorités coutumières en matière de règlement des conflits ?

13- Quelles sont vos propositions pour améliorer le règlement des conflits fonciers ?

Merci pour votre participation

.....

Nom et prénom de l'enquêteur	Date de l'enquête

2. Guide d'entretien avec les structures judiciaires (Procureurs, juges d'instruction, Présidents des tribunaux de Première Instance et des tribunaux de Conciliation,..)

1. Les conflits fonciers sont récurrents de nos jours Pouvez-vous nous caractériser c'est-à-dire, nous donner les causes, les origines et les protagonistes des différents conflits que votre institution enregistre ?
2. De ces différentes catégories de conflits lesquelles sont les plus enregistrées ces cinq dernières années ?
3. Peut-on avoir des données quantifiées au cours de ces cinq dernières années ?
4. Quels sont les différents acteurs et leur degré d'implantation dans ces différents conflits ?
5. Comment arrivez-vous à régler ces différents types des conflits ?
6. Quelles sont les bases juridiques et institutionnelles qui vous permettent de gérer ces conflits ?
7. Tous les conflits enregistrés sont-ils gérés par votre institution ?
8. Le règlement de différend amène souvent à des sanctions ou pénalités.
Quelles sont ces sanctions ?
9. Les parties impliquées dans ces conflits sont-elles toujours d'accord avec les sentences prononcées ?
10. Comment arrivez-vous à gérer les conflits et réconcilier les différentes parties antagonistes ?
11. Quelles sont les mesures envisagées par les communautés pour prévenir les conflits fonciers ?
12. Quelles sont les mesures envisagées par les communautés pour prévenir les conflits fonciers ?
13. Quelle est l'efficacité de la mise en œuvre de ces mesures préventives ?

Questionnaire 3. Guide d'entretien avec les Responsables de services techniques de structures administrative (Préfets, maires, Chefs d'arrondissement, Chefs de service des affaires domaniales, Cadres des ministères)

1. Pouvez-vous nous dire, quel est le contexte foncier dans votre commune ?
2. Quels sont les grands conflits, en particulier les conflits fonciers et leurs influences sur le développement de la commune ?
3. Quelles sont les instances de règlement des conflits ?
4. Quels sont les acteurs du foncier ?
5. Quels sont les modes d'accès à la terre ?
6. Y a-t-il insécurité foncière ?

Si oui pour quelle catégorie de personnes et comment cela se manifeste-t-il ?

7. Comment s'effectuent les opérations de dotations, ou d'affectation ou d'expropriation des domaines pour cause d'utilité publique ?
8. Quels sont les fondements juridiques de ces opérations dans la commune ?
9. Comment sont gérées les opérations de transaction foncière dans la commune ?
10. Quels sont les différents acteurs impliqués dans ces opérations ?
11. Des conflits naissent souvent de ces opérations et vos services enregistrent souvent des plaintes. Quelles sont souvent les origines de ces conflits ?

Quelles sont les plus récurrents ?

12. Quels sont les mécanismes de gestion de ces conflits dans votre commune ?

Connaissant-ils toujours un aboutissement heureux ?

13. Hormis, les conflits de transaction, les migrants agricoles et pasteurs nomades sont souvent confrontés aux problèmes d'accès et d'exploitation du foncier. Vos services enregistrent-ils souvent ces cas ?

oui non

Si oui comment arrivez-vous à les gérer ?

Questionnaire 4. Guide d'entretien avec les autorités coutumières ou religieuses (chefs traditionnels religieux, chefs de collectivités, etc.)

1. Dans l'ancien temps, comment les hommes arrivaient-ils à accéder à la terre ?
2. Quelles sont les règles, les interdits qui régissent la terre dans le milieu ?
3. Qui a le droit d'hériter de la terre ?
4. Quelles sont les instances qui gèrent le foncier ?
5. Quelles sont les formes de conflits qui naissent autour du foncier ?
6. Comment ces conflits sont-ils gérés ?
7. Quelles appréciations faites-vous de la situation actuelle du foncier dans votre milieu ?

Questionnaire 5. Guide d'entretien avec les acteurs de développement (CeCPA – CeRPA – ONG – Projet)

La sécurité foncière est un facteur favorable aux investissements et à la mise en place d'aménagement ou d'infrastructures socio économiques pour le développement d'une localité.

1. Pouvez-vous nous dire. Quel est le contexte foncier dans votre commune ?
2. Les conflits fonciers sont-ils fréquents dans la commune ? oui non
3. Si oui, comment se manifestent-ils ?
4. Quels sont les différents protagonistes ?
5. Quelles influences ces conflits ont-ils dans l'adoption des innovations vulgarisées et sur le développement agricole de la commune ?
6. Quel est le mode de faire valoir des terres

Questionnaire 6. à administrer aux populations à la base (Propriétaires terriens, Occupants sans titre, Détenteurs des titres fonciers, de permis d'habiter ou de convention de vente)

1.1. Identification fiche

Date d'entretien..... code fiche

Nom de l' enquêteur

Nom du Superviseur.....

(Réservé à la coordination. Durée entretien.....)

Identification de l'enquêteur

- Département Commune.....village/ quartier.....

- Nom & prénoms Sexe M....F.....

- Age Religions.....

Situation matrimoniale/Célibataire Marié Polygamie Marié Mono

Divorcé/Séparé Veuf/ Ve Autre (préciser)

Principale activité

Agriculture Elevage exploitation RN

Commerce Artisanat Autres

Niveau de production

Type de revenu :

- Agricole Para agricole non agricole autres

cultures	Superficie Emblavée

- Production animale (inventaire cheptel)

Animaux	Effectif	Mode de construction
Ovin		
Caprin		
Bovin		
Volaille		
Porcin		

Foncier et enjeux.

3.1 Accès à la terre

3.1.1. Quels sont les modes usuels d'accès à la terre dans le milieu ?

Héritage Métoyage Bail Location achat Autres

(Préciser)

3.1.2. Les femmes accèdent-elles à la terre ? oui non

Si oui, comment ?

Si non, pourquoi ?

3.1.3. Y a-t-il des immigrants agricoles ou des pasteurs nomades (transhumants) dans le milieu ? oui non

Si oui, ont-ils accès à la terre ? oui non

Justifiez

Si non, pourquoi ?

3.1.4. Toutes les couches de la population ont-t-elles facilement accès à la terre ?

Oui Non Justifiez

Règles locales sur le foncier.

3.2.1. Qui est –ce qui a le droit sur le foncier dans le milieu ? Autorités Politico administratives autorités politico religieuse (chefs traditionnels) de famille ou collectivité (préciser) autres (à préciser)

3.2.2. Quels sont les règles ou interdits qui régissent le foncier dans le milieu ?

3.2.3. Pourquoi ces règles ont-elles été instituées ?

3.2.4. Quelles sont les conséquences / sanctions pour ceux qui violent ces règles ?

Justifiez

3.3. Conflits fonciers

3.3.1. Existe-t-il de conflits fonciers dans votre milieu ? Oui Non

3.3.2. Qu'est- ce qui selon vous entraîne les conflits les conflits fonciers dans votre milieu ?

Conflit de limite contestation de droit exercé abus de confiance
notification de la durée d'explication dégâts des champs Autres

3.3.3. Quels sont les protagonistes des conflits dont vous avez connaissance ?

3.3.4. Comment se manifestent ces conflits dans votre village ?

Querelle bagarre menace acte de vandalismes

autres (à préciser)

Règlement des conflits fonciers

3.4.1 En cas de conflits que faites-vous ?

3.4.2 Existe-t-il des cas où les parties ne sont pas satisfaites des décisions du règlement ? oui non

3.4.3 Si oui, que se passe-t-il ?

3.4.4 Quelles sont vous les conséquences de ces différents conflits ?

- Sur la société ?
- L'économie / développement local ?

3.4.5. Vous personnellement avez-vous eu de conflit domaniaal ? oui non

Si oui, avec qui ?

Quelle en état la cause ?

Si non, pourquoi ?

3.4.6. Quelles ont été les conséquences de ce conflit ?

3.4.7. Quelles sont selon vous les dispositions à prendre pour éviter à l'avenir ces conflits ?

Justifiez

7. Guide d'observation

Société	Le milieu physique, relations entre les propriétaires terriens et les parties en conflit, perception des relations entre les acteurs sociaux et la terre.
Les instances de règlement des conflits	Les conditions de travail des employés de ces instances, la logistique, les relations entre ces employés et les parties en conflit.

ANNEXE D: TERMES DES REFERENCE**Etude 3 : Evaluation des litiges fonciers dans les zones rurales et création de mécanismes de médiation des litiges fonciers – Activité 2(a)(i)(3) :**

Le consultant devra :

- 1) Faire ressortir les aspects socioculturels de la gestion du foncier ;
- 2) Employer les méthodes relevant de la statistique, des sciences sociales, du droit et de l'analyse organisationnelle, pour déterminer le volume et la substance des litiges fonciers ;
- 3) Examiner les méthodes existantes de résolution judiciaire, administrative, et coutumière des litiges, en utilisant aussi bien les comparaisons internationales que l'étude approfondie des activités locales réussies au Bénin ;
- 4) Recommander les meilleures méthodes pour parvenir à une résolution efficace des litiges. Les mécanismes recommandés devront assurer un accès facile aux citoyens, aussi bien dans les environnements urbains que ruraux ; et
- 5) Identifier les facteurs socioculturels qui pourraient constituer un obstacle à une mise en œuvre réussie de la réforme foncière et qui pourrait potentiellement générer des conflits.