

LE PRESIDENT DU CONSEIL CHEF DU GOUVERNEMENT,

VU la Constitution du 11 Janvier 1964 ;

VU le Décret n°33/PR du 25 Janvier 1964, portant
formation du Gouvernement ;

D É C R É T E :

Le projet de loi dont la teneur suit sera présenté à l'Assemblée Nationale par le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et de la Législation et le Ministre des Finances, des Affaires Economiques et du Plan, qui sont chargés d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

PROJET DE LOI

portant organisation du régime
de la Propriété Foncière au
Dahomey

EXPOSE DES MOTIFS

Messieurs,

Le présent projet de loi que nous avons l'honneur de vous soumettre adapte au nouveau statut d'Etat indépendant et souverain de la République du Dahomey, le Décret du 26 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière dans les territoires d'Afrique Occidentale Française et rendu applicable dans ces territoires par l'arrêté n°835/AP. du 12 Avril 1933.

A.- Modifications de Forme

Elles ont abouti essentiellement à la suppression de certaines expressions anachroniques et à leur remplacement par une terminologie conforme à l'actuel statut politique du Pays.

D'une manière plus générale, la substitution d'un texte législatif au corps des dispositions actuellement en vigueur respecte l'article 61 de la Constitution du 11 Janvier 1964 qui stipule : "La loi détermine les principes fondamentaux du régime de la propriété, des droits réels.."

B.- Modifications de Fond

a)- Intervention d'un officier ministériel dans la rédaction des actes à publier aux livres fonciers

Ces modifications concernent les articles 40, 41, 131 et 133 du décret du 26 Juillet 1932.

La forme authentique de l'acte n'était prévue par ce décret que pour l'hypothèque forcée de la femme mariée, tous les autres actes ou conventions pouvant être passés sous seing privé.

L'évolution législative actuelle dans les Etats de l'O.C.A.M. tels que le Cameroun et le Sénégal et l'existence au Dahomey d'une charge de notaire à Cotonou en attendant la création de nouvelles conduisent nécessairement à l'extension de l'acte authentique.

L'acte authentique, établi par un technicien spécialement formé pour la rédaction des actes, assure aux parties la garantie de l'expression exacte de leur volonté et leur permet de s'engager en pleine connaissance des conséquences juridiques de leurs actes. En outre, le conseil d'un officier ministériel, homme averti de la pratique des affaires, est souvent très utile.

Le projet de loi s'il étend la forme authentique ne la rend pas obligatoire et exclusive comme au Cameroun et au Sénégal.

La tendance du projet qui vous est soumis est en faveur de l'acte authentique, mais l'acte sous seing privé n'est pas pour autant rejeté. Simplement et avant son inscription à la conservation de la Propriété Foncière, l'acte sous seing privé devra être déposé au rang des minutes d'un notaire ou d'un greffier-notaire. Cette solution pratique résout au mieux le problème des actes passés à l'Etranger quelle que soit la forme dans laquelle ils sont rédigés.

Toutefois les actes de notoriété afférents aux mutations par décès seront, désormais, rédigés en la forme authentique. (article 133).

En outre, les actes ayant acquis date certaine dans le mois de la publication de ce projet de loi seront inscrits aux livres fonciers sans autre formalité. (article 184).

b)- Introduction du crieur public dans la procédure d'immatriculation des terres (article 100)

Dans un pays où 80% de la population sont analphabètes, l'information au moyen d'insertions au Journal Officiel et d'affichages en divers endroits est insuffisante; c'est pourquoi il a paru opportun que la publication du bornage contradictoire des terrains à immatriculer ne soit pas uniquement assurée par les procédés traditionnels institués à l'article 100 du décret du 26 Juillet 1932, mais aussi, au cas où l'immeuble est situé dans un village, par la voix du crieur public.

Les droits des opposants éventuels à l'immatriculation d'un terrain rural se trouvent effectivement mieux protégés.

Telles sont, par rapport au décret du 26 juillet 1932, réorganisant la Propriété Foncière en A.O.F., les innovations et différence du présent projet de loi qu'il convient d'analyser succinctement.

Il comprend quatre parties :

Le titre I.- qui traite de l'organisation du régime foncier et de la législation applicable aux immeubles immatriculés est divisé en deux chapitres (article 1 à 83).

Chapitre premier.- "Organisation" définit le but du service de la Conservation de la Propriété Foncière et des Droits Fonciers, définit les cas où l'immatriculation des terres en principe facultative devient obligatoire, détermine la compétence territoriale des bureaux de la Conservation et les attributions du Conservateur de la propriété foncière.

Chapitre 2.- "Législation" rappelle le contenu des droits réels immobiliers et notamment de l'hypothèque, traite des conditions d'acquisition par le créancier d'un immeuble immatriculé appartenant à son débiteur qui ne s'est pas acquitté de sa dette.

Il traite de la prescription trentenaire comme mode d'incorporation au domaine privé de l'Etat d'un immeuble immatriculé abandonné par le propriétaire et enfin de la consolidation des droits d'usage et de la reconnaissance des droits de disposition.

Le titre II.- "Fonctionnement du régime foncier" (article 84 à 167) comprend trois chapitres.

Le Chapitre premier traite de la procédure d'immatriculation et indique en quoi consiste la formalité de l'immatriculation.

L'immatriculation d'un immeuble assure au propriétaire la garantie absolue de ses droits. Il convient ici de citer l'article 121 et le premier alinéa de l'article suivant.

Article 121.- "Le titre foncier est définitif et inattaquable; il constitue, devant les juridictions, le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation".

Article 122.- Alinéa 1er.- "Toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé au cours de procédure et ayant pour effet de mettre en cause le droit de propriété même d'un immeuble immatriculé est irrecevable".

Chapitre 2 intitulé "Publication des droits réels concerne d'une part les conditions requises des personnes et des actes pour la transcription aux livres fonciers des droits réels immobiliers (article 130 à 160) et d'autre part les conditions de fusion et de division des titres fonciers (article 161 à 164)".

Chapitre 3 est relatif à la communication par le Conservateur de la Propriété Foncière à tout requérant des renseignements consignés aux livres fonciers.

Titre III.- SANCTIONS - Ce titre comprend deux chapitres dont le premier définit et sanctionne aux articles 168 à 177 la responsabilité civile du Conservateur vis à vis des tiers dans l'exercice de ses fonctions.

Le chapitre 1er dispose qu'à son entrée en fonction, le Conservateur doit verser un cautionnement garantissant sa gestion tant à l'égard des parties que du Trésor Public, l'affectation du cautionnement est maintenue dix ans après la cessation de ses fonctions.

Le chapitre II indique les peines applicables au délit de stellionat.

Est réputé stellionataire :

1°/- Quiconque fait immatriculer en son nom un immeuble dont il sait n'être pas propriétaire ;

2°/- Quiconque fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment un certificat d'inscription ainsi établi ;

3°/- Quiconque fait immatriculer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire les hypothèques, droits réels ou charges dont cet immeuble est grevé ;

4/- Quiconque, sciemment, cède un titre de propriété qu'il sait ne pas lui appartenir et quiconque accepte sciemment cette cession ;

5°/- Quiconque, obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur des biens soumis à l'immatriculation ou une hypothèque forcée sur des biens immatriculés, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû être frappés ;

6°/- Quiconque, frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère.

Le stellionat est passible des peines édictées à l'article 405 du code pénal, sans préjudice des pénalités de droit commun, en cas de faux, et de dommages-intérêts s'il y a lieu.

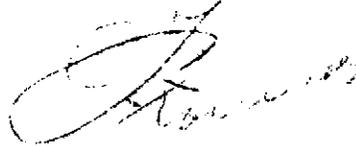
Les officiers ministériels qui ont participé à la rédaction des actes entachés de stellionat peuvent être poursuivis comme complices.

Titre IV.- DISPOSITIONS GENERALES - Cette dernière partie du projet comprend trois articles relatifs à l'abrogation du décret du 26 Juillet 1932, aux procédures d'immatriculation et aux formalités d'inscription en cours à la publication de la loi et à ses modalités particulières d'application.

Il résulte de cet exposé que le projet qui vous est soumis n'a pas eu l'ambition de porter atteinte à l'économie d'un système éprouvé par le temps.

L'examen de ce texte par l'Assemblée Nationale requiert la procédure d'urgence en vue de son adoption pendant l'actuelle session.-

Fait à COTONOU, le 11 Juin 1965



PAR LE PRESIDENT DU CONSEIL
CHEF DU GOUVERNEMENT,

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

Justin AHOMADEGBE-TOMETIN



Alexandre ADANDE

Pr Le Ministre des Finances, des Affaires
Economiques et du Plan absent,



Alexandre ADANDE

Garde des Sceaux Ministre de la Justice
et de la Législation, chargé de l'intérim.