

DECRET N° 2015-011 DU 29 JANVIER 2015

portant modalités de cession à titre onéreux,
d'aliénation à titre gratuit, de location des terres et
biens immeubles du domaine privé de l'Etat et des
collectivités territoriales.

**LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,
CHEF DE L'ETAT,
CHEF DU GOUVERNEMENT,**

- Vu** la loi n° 90-32 du 11 décembre 1990 portant Constitution de la République du Bénin ;
- Vu** la loi n° 97-028 du 15 janvier 1999 portant organisation de l'Administration territoriale en République du Bénin ;
- Vu** la loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin ;
- Vu** la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin ;
- Vu** la proclamation, le 29 mars 2011 par la Cour Constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 13 mars 2011 ;
- Vu** le décret n°2014-512 du 20 août 2014 portant composition du Gouvernement ;
- Vu** le décret n°2012-541 du 17 décembre 2012 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche ;
- Vu** le décret n°2014-245 du 04 avril 2014 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme ;
- Vu** le décret n°2013-68 du 19 février 2013 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire ;
- Vu** le décret n°2014-564 du 1^{er} octobre 2014 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation ;
- Vu** le décret n°2007-447 du 02 octobre 2007 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte Contre l'Erosion Côtière ;
- Vu** le décret n° 2009-693 du 31 décembre 2009 portant approbation de la Lettre de cadrage de la réforme foncière ;
- Vu** le décret n° 2010-329 du 19 juillet 2010 portant approbation de la Déclaration de la Politique Foncière et Domaniale ;
- Sur** proposition conjointe du Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Assainissement, du Ministre de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation et du Ministre de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration, de

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 25 novembre 2014,

DECRETE:

CHAPITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Le présent décret fixe, en application des dispositions des articles 299 et 314 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, les modalités de cession à titre onéreux, d'aliénation à titre gratuit, de location et d'affectation des terres et biens immeubles du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales.

Le domaine privé immobilier de l'Etat comprend les biens immeubles tels qu'énumérés à l'article 284 du code foncier et domanial.

Article 2 : Les biens immobiliers du domaine privé de l'Etat peuvent être cédés à titre onéreux, aliénés à titre gratuit ou loués à toute personne physique ou morale, selon les règles du droit commun et conformément aux dispositions légales particulières à certaines composantes du domaine privé de l'Etat, notamment celles contenues dans la loi n° 93-009 du 02 juillet 1993 portant régime des forêts en République du Bénin ainsi que celles du présent décret.

Article 3 : La cession ou la location des biens immobiliers du domaine privé de l'Etat relève de la compétence du Ministre en charge du domaine et du foncier après avis conforme de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier.

Article 4 : Dans un but d'intérêt général, l'Etat peut limiter l'usage que le cessionnaire ou le locataire fera de l'immeuble.

Article 5 : Toute cession ou location d'un immeuble du domaine privé de l'Etat doit être constatée par acte notarié déposé au rang des minutes d'un notaire, quel que soit le lieu de situation de l'immeuble.

Article 6 : Toute personne désireuse d'acquérir à titre onéreux ou de bénéficier à titre gratuit d'une terre ou un bien immeuble relevant du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales doit remplir les conditions suivantes :

- être de nationalité béninoise ;
- avoir la capacité juridique de contracter ;
- avoir la capacité financière de mise en valeur du domaine concerné ;
- présenter un projet de mise en valeur qui soit en adéquation avec le schéma directeur de la localité.

Article 7 : Dans le cadre d'une cession à titre onéreux, le prix est composé du prix proprement dit de l'immeuble, de ses accessoires et des frais.

Le prix proprement dit est fixé sur la base du référentiel des prix. Il en est de même pour toute cession ou location des terres et biens immeubles du domaine privé de l'Etat.



CHAPITRE II : DES CONDITIONS SPECIFIQUES DE CESSION OU DE LOCATION DES BIENS IMMOBILIERS DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT A TITRE ONEREUX

Section 1 : De la cession

Article 8 : Outre les conditions prévues à l'article 6 précédent, l'Etat ne peut céder, à titre onéreux, à une même personne, plus d'un immeuble.

Article 9 : La cession à titre onéreux des terres et biens immeubles du domaine privé de l'Etat, au profit des personnes physiques et morales de droit public ou privé, est effectuée en vue de la réalisation d'ouvrages ou d'activités reconnus d'intérêt public.

L'ouvrage ou l'activité reconnu d'intérêt public doit présenter les caractéristiques suivantes:

- être bénéfique à tous ;
- répondre à un besoin du public ;
- être exempt(e) de la quête exclusive du profit ou du bénéfice.

L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier apprécie le caractère d'intérêt public desdits ouvrages et activités.

Section 2 : De la location

Article 10 : La location de terres et biens immeubles relevant du domaine privé de l'Etat peut être accordée aussi bien aux nationaux qu'aux étrangers.

Elle obéit aux conditions particulières suivantes :

- le contrat de bail doit préciser, entre autres, la durée de la location, l'usage et la nature des activités à mener ;
- le demandeur doit exercer sur le domaine une activité qui cadre avec le schéma directeur de la localité.

CHAPITRE III : DE LA PROCEDURE ET DES CONDITIONS SPECIFIQUES D'ALIENATION A TITRE GRATUIT DES BIENS IMMOBILIERS DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT OU DES COLLECTIVITES TERRITORIALES.

Section 1 : Des conditions spécifiques

Article 11 : Outre les conditions prévues à l'article 6 précédent, l'Etat ou les collectivités territoriales ne peuvent aliéner à titre gratuit :

- un immeuble relevant de leur domaine privé à une personne physique ;
- un immeuble relevant de leur domaine privé à une personne morale sauf si elle est reconnue d'utilité publique ;
- un immeuble d'une superficie de plus de dix (10) hectares.

Toutefois, l'Etat ou les collectivités territoriales peuvent aliéner un immeuble relevant leur domaine privé, à titre gratuit, exceptionnellement à une personne morale étrangère qui a rendu à la nation béninoise des services exceptionnels dont l'évaluation en numéraire équivaut au moins au double du prix de l'immeuble concerné.

En aucun cas, l'Etat ou les collectivités territoriales ne peuvent aliéner à titre gratuit plus d'un immeuble à une même personne morale.

Article 12 : L'aliénation à titre gratuit des terres et biens immeubles du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales au profit des personnes morales de droit public ou privé est effectuée en vue de la réalisation d'ouvrages ou d'activités reconnus d'intérêt public.

L'ouvrage ou l'activité reconnu d'intérêt public doit présenter les caractéristiques suivantes:

- être bénéfique à tous ;
- répondre à un besoin du public ;
- être exempt(e) de la quête exclusive de profit ou de bénéfice.

L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier apprécie le caractère d'intérêt public desdits ouvrages et activités.

Section 2 : De la procédure d'aliénation à titre gratuit

Article 13 : Toute personne morale qui désire bénéficier à titre gratuit d'une terre ou d'un bien immeuble relevant du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales doit identifier le domaine concerné et formuler une demande adressée au Ministre en charge des domaines et du foncier ou au maire selon le cas.

Elle constitue, à cet effet, un dossier qui comprend :

- une demande précisant l'enseigne, la dénomination, la forme, le siège ainsi que les nom, prénoms et adresse du représentant légal de la personne morale ;
- la preuve de sa nationalité béninoise par la production de ses statuts, de son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier et de tous autres documents appropriés ;
- la preuve des services exceptionnels rendus à la nation béninoise conformément aux dispositions de l'article 11 ci-dessus ;
- le quitus fiscal ;
- le numéro de l'Identifiant Fiscal Unique (IFU) ;
- la note descriptive du projet d'activité envisagé, le cas échéant ;
- un croquis dressé par un ingénieur géomètre agréé ;
- toutes les informations nécessaires à l'identification du domaine concerné.

Outre les pièces ci-dessus énumérées, la personne morale étrangère doit produire la preuve de la réciprocité d'acquisition de biens immeubles par des Béninois dans son pays d'origine.

La demande est immédiatement enregistrée dans un registre tenu au secrétariat administratif du Ministère en charge des domaines et du foncier ou de la mairie concernée.

Un récépissé est délivré à la requérante.

Article 14 : Toute aliénation à titre gratuit des terres et biens immeubles relevant du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales ne peut être envisagée que dans un but d'intérêt général.



Lorsque l'Etat ou une collectivité territoriale décide d'aliéner des terres et biens immeubles, l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier informe le public du nom du bénéficiaire, des caractéristiques des immeubles concernés ainsi que du détail du projet qui s'y réalisera. L'information doit être communiquée par voie de presse et par affichage public au moins trente (30) jours avant la date de soumission du dossier au Conseil des Ministres ou au conseil municipal ou communal concerné.

Un cahier de doléances est ouvert au Ministère ou à la mairie concerné pour recueillir les observations des citoyens intéressés.

Article 15 : L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier procède à l'instruction du dossier en recueillant au besoin les avis des services de l'Etat compétents en matière d'aménagement et d'équipement.

Elle dispose d'un délai de trois (3) mois, à compter du dépôt de la demande pour donner son avis.

A la fin de l'instruction du dossier, l'Agence transmet son avis motivé au Ministre en charge des domaines et du foncier ou au maire, suivi de la synthèse des opinions des populations concernées pour étude et décision en Conseil des Ministres ou en conseil communal ou municipal.

Article 16 : En cas d'avis défavorable de l'Agence Nationale des Domaines et du Foncier, le Ministre en charge des domaines et du foncier ou le maire en informe la requérante.

En cas d'approbation du Conseil des Ministres ou du conseil municipal ou communal, l'Agence soumet à la signature du Ministre ou du maire un projet d'acte de donation.

En tout état de cause, le droit de propriété ne sera définitivement acquis au bénéficiaire qu'après décision d'approbation du Conseil des Ministres ou du conseil communal ou municipal et après paiement de tous frais, droits et taxes y afférents par le bénéficiaire.

Article 17 : Un cahier de charges établit par l'Administration est annexé à toute cession à titre gratuit. Il détermine les obligations du bénéficiaire.

Ce cahier de charges peut être consulté par toute personne intéressée.

Article 18 : L'Administration fixe les délais de mise en valeur des terres aliénées à titre gratuit, en tenant compte de la superficie attribuée et de la spécificité des projets envisagés.

A l'expiration des délais retenus, l'Administration procède d'office à la constatation de mise en valeur. Au vu du procès-verbal de constatation, l'une ou l'autre des décisions suivantes est prise :

- soit la radiation des clauses du cahier des charges sur le livre foncier si la constatation est positive ;
- soit la distraction de la parcelle reconnue non mise en valeur et retournée dans le patrimoine immobilier de l'Etat ou de la mairie ;
- soit la mutation de la propriété au nom de l'Etat si aucune mise en valeur n'a été effectuée.

Article 19 : Le non-respect des clauses du cahier de charges autres que les conditions de mise en valeur peut entraîner l'annulation de l'aliénation à titre gratuit.



Article 20 : L'acte d'aliénation à titre gratuit est obligatoirement inscrit aux livres fonciers.

CHAPITRE IV : DE LA PROCEDURE DE CESSION OU DE LOCATION DES BIENS IMMOBILIERS DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT

Section 1 : De la procédure de cession

Article 21 : Toute personne physique ou morale qui désire acquérir une terre ou un bien immeuble appartenant au domaine privé de l'Etat doit identifier le domaine concerné et formuler une demande adressée au Ministre en charge des domaines et du foncier.

Elle constitue, à cet effet, un dossier comportant :

- le certificat de nationalité pour les personnes physiques ;
- une pièce d'identité en cours de validité ;
- un extrait de casier judiciaire datant de moins de trois mois ;
- le quitus fiscal ;
- le numéro de l'Identifiant Fiscal Unique (IFU) ;
- la note descriptive du projet d'activité envisagé, le cas échéant ;
- un croquis dressé par un ingénieur géomètre agréé ;
- toutes les informations nécessaires à l'identification du domaine concerné.

Si la demande émane d'une personne morale, celle-ci doit préciser et justifier sa nationalité par la production de ses statuts, de son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier et de tous autres documents appropriés.

Outre les pièces ci-dessus énumérées, les non nationaux doivent produire la preuve de la réciprocité d'acquisition de biens immeubles par des Béninois dans leur pays d'origine.

La demande est immédiatement enregistrée dans un registre tenu au secrétariat administratif du Ministère en charge des domaines et du foncier ou de la mairie.

Un récépissé est délivré au demandeur.

Article 22 : L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier procède à l'instruction du dossier en recueillant au besoin les avis des services de l'Etat compétents en matière d'aménagement et d'équipement.

Elle dispose d'un délai de trois (3) mois, à compter du dépôt de la demande pour donner son avis.

A la fin de l'instruction du dossier, l'Agence transmet son avis motivé au Ministre en charge des domaines et du foncier pour décision.

Article 23 : L'avis de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier doit tenir compte des spécificités de l'immeuble. Il s'agit de sa situation juridique, de sa nature et de toutes les informations concernant la proposition de prix de cession.

Article 24 : En cas d'avis favorable, l'Agence soumet à la signature du Ministre un projet d'acte de cession.

En cas d'avis défavorable, le Ministre en charge des domaines et du foncier en informe le demandeur.

Article 25 : Toute décision de cession des terres et biens immeubles relevant du domaine privé de l'Etat ne peut être envisagée que dans un but d'intérêt général.

Lorsque l'Etat décide de céder des terres et biens immeubles, l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier informe le public des dates et lieu d'adjudication publique et des caractéristiques des immeubles concernés ainsi que de la mise-à-prix. L'information doit être communiquée par voie de presse et par affichage public au moins trente (30) jours avant la date des enchères.

Au jour fixé pour la vente, est déclaré adjudicataire le dernier enchérisseur. Celui-ci est tenu de payer séance tenante le prix auquel l'immeuble est adjugé. A défaut d'un paiement immédiat, l'adjudicataire dispose d'un délai de dix (10) jours pour s'acquitter du prix de la vente.

Article 26 : Passé le délai fixé à l'article 25 ci-dessus, si l'adjudicataire ne paye pas le prix et n'honore pas toutes autres obligations prévues au contrat, la vente se poursuit sur la base des procédures de folle enchère et de surenchère telles qu'élaborées par les dispositions de l'Acte uniforme relatif aux procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution.

Article 27 : La folle enchère et la surenchère sont aussi applicables à la cession d'un bien immobilier dont l'initiative a été prise par l'acquéreur.

Article 28 : Toute folle enchère ou surenchère faite de mauvaise foi, est passible d'une amende qui ne saurait être inférieure au dixième (10^e) du prix de cession.

Article 29 : En tout état de cause, le droit de propriété ne sera acquis à l'adjudicataire qu'après paiement de la totalité du prix de vente, des accessoires et frais.

Article 30 : Un cahier de charges établi par l'Administration est annexé à toute cession à titre gratuit. Il détermine les obligations du cessionnaire.

Article 31 : L'Administration fixe les délais de mise en valeur des terres cédées à titre gratuit, en tenant compte de la superficie attribuée et de la spécificité des projets envisagés.

A l'expiration des délais retenus, l'Administration procède d'office à la constatation de mise en valeur. Au vu du procès-verbal de constatation, l'une ou l'autre des décisions suivantes est prise :

- soit la radiation des clauses du cahier des charges sur le livre foncier si la constatation est positive ;
- soit la distraction de la parcelle reconnue non mise en valeur et retournée dans le patrimoine immobilier de l'Etat;
- soit la mutation de la propriété au nom de l'Etat si aucune mise en valeur n'a été effectuée.

Article 32 : Le non-respect des clauses du cahier des charges autres que les conditions de mise en valeur peut entraîner la résolution de la cession.

Article 33 : L'Etat conserve un droit de préemption en cas de remise en vente par l'acquéreur de l'immeuble qu'il a précédemment cédé.

Article 34 : L'acte de cession est obligatoirement inscrit aux livres fonciers.

Article 35 : Toute convention faite en violation du cahier des charges est inopposable à l'Administration.

Section 2 : De la location des biens immobiliers du domaine privé de l'Etat

Article 36 : Les règles applicables à la location de locaux ou d'immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel, à la location d'accessoire desdits locaux ou immeubles ou de terrains affectés à une exploitation professionnelle sont celles édictées par l'Acte uniforme portant droit commercial général.

Sans préjudice des dispositions de l'article précédent, les articles ci-dessous déterminent la procédure de location des terres et biens immeubles du domaine privé de l'Etat.

Article 37 : Toute personne physique ou morale qui désire louer une terre ou un bien immeuble appartenant au domaine privé de l'Etat doit formuler une demande adressée au Ministre en charge des domaines et du foncier.

Elle constitue, à cet effet, un dossier comportant :

- le certificat de nationalité pour les personnes physiques ;
- une pièce d'identité en cours de validité ;
- le quitus fiscal ;
- le numéro de l'Identifiant Fiscal Unique (IFU).

Si la demande émane d'une personne morale, celle-ci doit préciser et justifier sa nationalité par la production de ses statuts.

La demande est immédiatement enregistrée au secrétariat administratif du Ministère en charge des domaines et du foncier.

Un récépissé est délivré au demandeur.

Article 38 : Le dossier est transmis par les soins du Ministre en charge des domaines et du foncier à l'Agence Nationale du Domaines et du Foncier qui procède comme il est dit à l'article 12.

A la fin de l'étude du dossier, l'Agence donne son avis au Ministre en charge des domaines et du foncier.

Article 39 : En cas d'avis favorable, l'Agence soumet à la signature du Ministre un projet d'acte de location.

En cas d'avis défavorable, le Ministre en charge des domaines et du foncier en informe le demandeur.

Article 40 : Les obligations découlant du contrat de location de terres et biens immobiliers relevant du domaine privé de l'Etat sont celles prévues par les règles de droit commun.

Article 41 : Les juridictions de l'ordre judiciaire sont compétentes pour connaître des contentieux qui peuvent naître des opérations de cession et de location des terres et biens immeubles relevant du domaine privé de l'Etat.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES

Article 42 : Le Ministre de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation, le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Assainissement, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme, le Ministre de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche et le Ministre de la Décentralisation, de la



Gouvernance Locale, de l'Administration et de l'Aménagement du Territoire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Article 43 : Le présent décret, qui prend effet pour compter de la date de sa signature, sera publié au Journal Officiel de la République du Bénin.

Fait à Cotonou, le 29 janvier 2015

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



Dr Boni YAYI

Le Ministre de l'Economie, des Finances et
des Programmes de Dénationalisation,

Le Ministre de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de l'Assainissement,



Komi KOUTCHE

Le Ministre de la Décentralisation, de la
Gouvernance Locale, de l'Administration et
de l'Aménagement du Territoire,



Christian SOSSOUHOUNTO

Le Garde des Sceaux, Ministre de la
Justice, de la Législation et des Droits
de l'Homme,



Isidore GNONLONFOUN



Valentin DJENONTIN-AGOSSOU

Le Ministre de l'Agriculture,
de l'Elevage et de la Pêche,



Azizou El HADJ ISSA

AMPLIATIONS : PR 6 AN 4 CS 2 CC 2 CES 2 HAAC 2 HCJ 2 MJLDH 2 MUHA 2 MEFPD 2 MAEP 2 MDGLAAT 2
AUTRES MINISTERES 22 SGG 4 DGBM-DCF-DGTCP-DGID-DGDDI 5 BN-DAN-DLC 3 GCONB-DGCST-INSAE 3
BCP-CSM-IGAA-IGE 4 UAC-ENAM- FADESP 3 UP-FDSP 02 JORB 1.

