

DECRET N° 2015-015 DU 29 JANVIER 2015

fixant les modalités de division et
de réunion des titres de propriété foncière.

**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° 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° 2012-191 du 03 juillet 2012 fixant la structure-type des Ministères ;
- 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° 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° 2014-245 du 04 avril 2014 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme
- 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 l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche ;
- Le** Conseil des Ministres entendu en sa séance du 25 novembre 2014,

DECRETE :

CHAPITRE 1^{ER} : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : le présent décret a pour objet de définir les modalités de division et de réunion des certificats de propriété foncière.

Article 2 : En République du Bénin, seul le certificat de propriété foncière confère pleinement à son titulaire l'usage, la jouissance et la libre disposition des biens qui en sont l'objet, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Le certificat de propriété foncière peut être délivré à titre individuel ou collectif.



Article 3 : Tout immeuble immatriculé ou ayant fait l'objet de confirmation de droits fonciers peut faire l'objet d'une division en plusieurs autres immeubles si sa contenance le permet ou encore faire l'objet d'une réunion avec un ou plusieurs autres immeubles.

La réunion de deux (02) ou plusieurs certificats de propriété foncière en un seul emporte l'enregistrement au livre foncier, sous un même nom et même numéro d'identification, de deux (02) ou plusieurs immeubles initialement immatriculés ou dont les droits sont confirmés sous des noms et identifiants différents.

La division d'un certificat de propriété foncière emporte l'inscription au livre foncier du morcellement intervenu sur un immeuble immatriculé ou dont les droits sont confirmés sous des noms et identifiants différents.

CHAPITRE 2 : DE LA REUNION DE CERTIFICATS DE PROPRIETE FONCIERE

Article 4 : Lorsque deux (02) ou plusieurs immeubles contigus sont réunis par suite d'une acquisition ou par l'effet de tout autre mode d'accès formalisé à la propriété, ou événement, entre les mains d'un même propriétaire, celui-ci peut demander la fusion des deux (02) ou plusieurs titres de propriété foncière en un seul, au moment du transfert du droit de propriété ou ultérieurement.

Article 5 : Pour obtenir la réunion de deux ou plusieurs immeubles immatriculés ou ayant fait l'objet de confirmation de droits fonciers, le requérant saisit le régisseur d'une demande accompagnée des pièces suivantes :

- le plan fusionné des immeubles ;
- les copies des différents titres de propriété préexistants à fusionner ;
- la quittance attestant de la constitution d'une provision arbitrée par le régisseur.

Article 6 : Cette réunion ou fusion s'effectue de l'une des manières suivantes :

- soit au moyen de l'annulation des anciens titres de propriété foncière et de la création d'un nouveau titre, sur lequel sont reportées les inscriptions non radiées des titres de propriété annulés ;
- soit par l'annulation de tous les titres de propriété sauf un seul desdits titres de propriété et le report sur le titre de propriété restant de la nouvelle superficie, la consistance et la valeur de l'immeuble, en plus des inscriptions de toutes les parcelles qui ne sont pas radiées à la date de la fusion.

Article 7 : La réunion ou la fusion des titres de propriété foncière n'est possible que si elle ne porte préjudice à aucun droit de propriété enregistré existant. L'opération requiert les services d'un ingénieur géomètre aux frais du requérant.

Article 8 : Le régisseur communal de la propriété foncière et des hypothèques dispose d'un délai maximum de soixante (60) jours, pour compter de la date du dépôt du dossier de réunion des titres de propriété foncière, pour accomplir l'ensemble des formalités et créer le certificat de propriété foncière.

CHAPITRE 3 : DE LA DIVISION DU CERTIFICAT DE PROPRIETE FONCIERE

Article 9 : Lorsqu'un immeuble est divisé par suite d'aliénations partielles ou de partage, cet immeuble est morcelé en lots distincts et le régisseur établit pour le propriétaire de chaque lot un nouveau certificat de propriété foncière sur lequel sont reportées toutes les inscriptions non radiées du titre ancien.

Dans ces deux (02) cas, la procédure aboutit à un certificat de propriété foncière au profit de chacun des ayant-droits.

Article 10 : Les limites des lots formés à partir de l'immeuble objet de division, doivent être fixées sur le terrain au moyen de bornes règlementaires par un ingénieur géomètre en présence d'un représentant du service des opérations foncières de l'Agence nationale du domaine et du foncier, d'un représentant de la mairie du lieu de situation de l'immeuble auxquels s'ajoutent au moins deux (02) membres de la Section Villageoise de Gestion Foncière concernée dont le Président ou son représentant, si l'opération a lieu en zone rurale.

Article 11 : Les plans de chacun des lots à distraire, dressés par un ingénieur-géomètre, sont déposés auprès du régisseur communal appuyés de la copie du titre de propriété à morceler, des pièces nécessaires à l'inscription ultérieure de l'acte de vente ou de partage, du plan de division parcellaire du domaine et d'une quittance attestant de la constitution d'une provision arbitrée par le régisseur.

L'opération de division requiert le service d'un ingénieur-géomètre agréé auprès de l'Agence nationale du domaine et du foncier.

Article 12 : Dans le plus bref délai possible, après ce dépôt, le régisseur fait procéder, par un ingénieur-géomètre, à la vérification du plan fourni et, s'il y a lieu, à sa rectification aux frais du ou des requérant(s).

La date de cette opération est portée à leur connaissance, vingt-quatre (24) heures à l'avance, par une notification en la forme ordinaire. Cette vérification est faite en présence d'un représentant du service des opérations foncières de l'Agence nationale du domaine et du foncier, d'un représentant de la mairie du lieu de situation de l'immeuble auxquels s'ajoutent au moins deux (02) membres de la Section Villageoise de Gestion Foncière dont le Président ou son représentant et des parties à l'acte à inscrire.

Article 13 : Les résultats de la vérification sont constatés dans un procès-verbal dressé devant un représentant du service des opérations foncières de l'Agence nationale du domaine et du foncier, un représentant de la mairie du lieu de situation de l'immeuble auxquels s'ajoutent au moins deux (02) membres de la Section Villageoise de Gestion Foncière dont le président ou son représentant, si l'opération a lieu en zone rurale.

Ces résultats sont validés même si toutes les parties régulièrement convoquées, n'auraient pas assisté à la vérification.

Article 14 : Dès que le bornage est achevé, le régisseur annexe le procès-verbal aux pièces déposées et procède à l'inscription du morcellement du titre de propriété foncière concerné.

Après l'établissement du nouveau titre de propriété foncière issu du morcellement, l'ancien titre de propriété reste aux mains du propriétaire pour la part non aliénée, ou en cas de partage ou de vente par lots, il est remis à l'attributaire ou à l'acquéreur du dernier lot attribué ou vendu.

La division du titre de propriété foncière n'est possible que si elle ne porte préjudice à aucun droit de propriété enregistré existant.



Article 15 : En tout état de cause, le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques dispose d'un délai de soixante (60) jours, pour établir le certificat de propriété foncière à compter de la date de dépôt des documents énumérés ci-dessous :

- les levés topographiques conséquents ;
- la copie du titre de propriété foncière à morceler ;
- la quittance attestant de la constitution d'une provision arbitrée par le régisseur.

CHAPITRE 4 : DES DISPOSITIONS COMMUNES ET FINALES

Article 16 : La division ou la fusion d'immeubles peut porter sur un Titre foncier ou un Certificat de propriété foncière. Elle est enregistrée au registre foncier une fois que les nouveaux lots ont fait l'objet d'un nouveau levé topographique et d'un réenregistrement dans le livre foncier ou au cadastre.

Pour toute division ou fusion de parcelle, des plans et autres documentations relatifs à la configuration initiale des lots devront être conservés au niveau du service des opérations foncières de l'Agence nationale du domaine et foncier ou au service du cadastre avec les archives adéquates. De nouveaux numéros de cadastre seront délivrés pour les parcelles.

Article 17 : Au cas où un immeuble muni d'un Titre foncier ou d'un Certificat de propriété foncière est la propriété de plusieurs copropriétaires, chacun peut obtenir un Certificat de propriété foncière distinct pour son lot.

A cet effet, un cahier des charges ou un règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions des articles 78 et suivants du code foncier et domanial.

Article 18 : Ce cahier des charges est soumis au régisseur avec le plan de lotissement et le plan de chaque lot.

Celui-ci établit des certificats de propriété foncière distincts à chaque copropriétaire avec des numéros ayant comme base commune le numéro du titre originel qui se différencient par des lettres alphabétiques. Le certificat originel reste affecté aux parties communes.

Article 19 : Lorsque les faits ou conventions susceptibles d'être publiés se produisent ou sont conclus au cours d'une procédure de morcellement, l'inscription ne peut en être opérée qu'après l'établissement des nouveaux certificats de propriété foncière.

Toutefois, il est possible au bénéficiaire du droit à inscrire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d'effectuer sans attendre l'achèvement de la procédure le dépôt à la conservation des pièces prescrites.

Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions, et, au jour du morcellement, reporté, avec rappel de sa date, au registre des dépôts au rang qui lui est assigné par le premier enregistrement.

Article 20 : Les lots issus de la division d'une parcelle sont toujours soumis aux hypothèques, privilèges, servitudes et autres charges dont était grevée la parcelle mère.

Article 21 : Pour toute division ou fusion de parcelles, des plans et autres documentations relatifs à la configuration initiale des lots devront être conservés par le service des opérations foncières et techniques de l'Agence nationale du domaine et du foncier et le service du cadastre avec les archives adéquates.

De nouveaux numéros de cadastre sont délivrés pour les parcelles nouvellement créées.

Article 22 : 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 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'application du présent décret.

Article 23 : Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires prend effet pour compter de la date de sa signature et sera publié au Journal Officiel de la République du Bénin.

Fait à Cotonou, le 29 janvier 2015

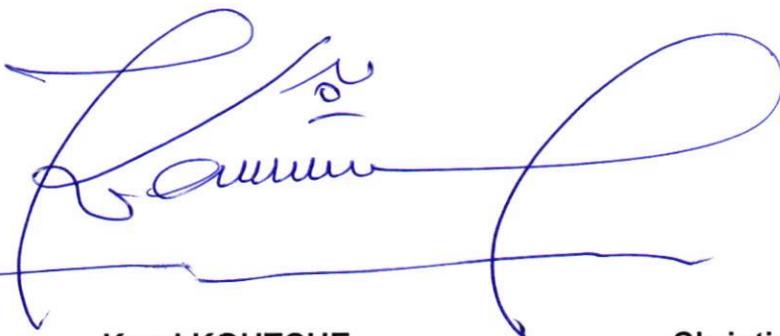
Par le Président de la République
Chef de l'Etat, chef du Gouvernement,



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,

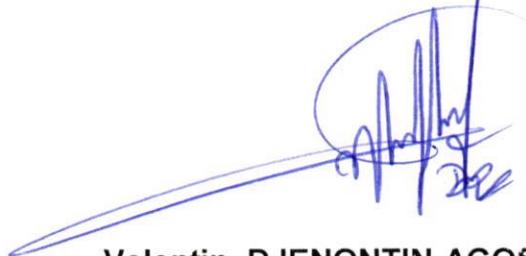


Christian SOSSOUHOUNTO

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



Isidore GNONLONFOUN



Valentin DJENONTIN-AGOSSOU

AMPLIATIONS : PR 6 AN 4 CS 2 CC 2 CES 2 HAAC 2 HCJ 2 MJLDH 2 MUHA 2 MEFPD 2 MDGLAAT 2 AUTRES
MINISTERES 23 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.