
PRÉSIDENTE DE LA RÉPUBLIQUE

DÉCRET N° 2019 – 131 DU 30 AVRIL 2019

portant conditions de délivrance de titres fonciers aux
titulaires de permis d'habiter sur des immeubles
appartenant à l'État.

**LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,
CHEF DE L'ÉTAT,
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, telle que modifiée et complétée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 ;
vu la décision portant proclamation, le 30 mars 2016 par la Cour constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 20 mars 2016 ;
vu le décret n° 2018-198 du 05 juin 2018 portant composition du Gouvernement ;
vu le décret n° 2016-292 du 17 mai 2016 fixant la structure-type des ministères ;
vu le décret n° 2017-041 du 25 janvier 2017 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Économie et des Finances ;
vu le décret n° 2016-501 du 11 août 2016 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable ;
vu le décret n° 2015-010 du 29 janvier 2015 portant attributions, organisation et fonctionnement de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier ;
sur proposition conjointe du Ministre de l'Économie et des Finances et du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et de la Législation,
le Conseil des Ministres, entendu en sa séance du 10 octobre 2018,

DÉCRÈTE

Article premier : Objet

Le présent décret définit, en application de l'article 112 alinéa 3 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, telle que modifiée et complétée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017, les modalités de délivrance de titres fonciers aux titulaires de permis d'habiter sur des immeubles appartenant à l'État.

CHAPITRE PREMIER : PERMIS D'HABITER REGULIERS

Article 2 : Champ d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux titulaires de permis d'habiter sur des immeubles immatriculés au nom de l'État et qui, à la date de signature du présent décret, n'ont pas achevé la procédure de délivrance de titre foncier.

Article 3 : Dossier de demande de délivrance de titre foncier

Tout titulaire d'un permis d'habiter visé à l'article 2 du présent décret dépose au Bureau Communal du Domaine et du Foncier (BCDF) compétent, un dossier comprenant :

- une requête aux fins de délivrance de titre foncier, à l'attention du régisseur de la propriété foncière et des hypothèques compétent, sur la base d'un modèle établi par l'Agence nationale du Domaine et du Foncier ;
- la copie de la pièce d'identité du titulaire du permis d'habiter ou, s'il s'agit d'une personne morale, la copie de ses statuts établis et enregistrés conformément à la réglementation en vigueur et une copie de la pièce d'identité de son représentant légal ;
- l'original ou le duplicata du permis d'habiter ;
- un levé topographique ;
- tous autres actes en relation avec la propriété de l'immeuble ou constituant des droits réels sur le terrain ;

Le requérant joint au dossier, un récépissé de paiement des frais d'établissement à payer auprès de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier ou auprès de l'un de ses démembrements. Le montant de ces faits est fixé par arrêté du ministre chargé des Finances.

Article 4 : Examen de recevabilité de la requête

Le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques examine la régularité du dossier du requérant et vérifie notamment que :

- le requérant justifie de la qualité pour demander la délivrance du titre foncier en application des dispositions du présent décret ;
- le permis d'habiter est admissible en application des dispositions du présent décret ;
- le dossier du requérant comprend les pièces prescrites par l'article 3 du présent décret.

Dans le cadre de l'examen de recevabilité de la requête, le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques peut demander au requérant toutes informations ou pièces nécessaires.

Le permis d'habiter ne peut être admis, s'il est manifestement apocryphe ou délivré par une autorité incompétente.

Article 5 : Instruction de la requête

Si la requête est recevable en application des dispositions du présent chapitre, le régisseur notifie au requérant, par lettre ou tout moyen laissant trace écrite, l'ouverture de la procédure d'établissement du titre foncier.

Article 6 : Bornage de morcellement

Le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques, saisi, commet un ingénieur géomètre sur la liste des géomètres-experts agréés par l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier pour procéder au bornage de morcellement.

Le géomètre-expert dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de sa saisine du dossier, pour déposer au Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques son procès-verbal de bornage.

Article 7 : Règlement amiable des contestations relatives des limites de l'immeuble

Si des contestations sont élevées ou des oppositions sont notifiées au régisseur de la propriété concernant les limites de l'immeuble ou l'étendue du droit du requérant, le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques prend toutes initiatives nécessaires pour un règlement amiable entre les parties. Il fait à toutes les parties concernées, une notification à cette fin.

Article 8 : Règlement judiciaire des contestations relatives aux limites de l'immeuble

A défaut de règlement amiable de toutes les contestations dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification du Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques visée à l'article 7 du présent décret, toute partie intéressée peut saisir la juridiction compétente. Il est statué sur les contestations ou oppositions dans les conditions prévues aux articles 131 à 134 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, telle que modifiée et complétée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017. Les délais applicables sont dans ce cadre, de moitié, ceux prévus par le code foncier et domanial

Article 9 : Etablissement du titre foncier

Après le bornage de morcellement et, le cas échéant, le règlement amiable ou le règlement judiciaire de toutes les contestations ou oppositions, le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques, à la demande du requérant ou de toute personne ayant qualité pour demander la délivrance du titre foncier, procède dans les formes prévues par la loi, à la création d'un titre foncier issu du morcellement du titre foncier principal, au nom du titulaire du permis d'habiter.

CHAPITRE II : AUTRES PERMIS D'HABITER ET TITRES

Article 10 : Champ d'application

Les dispositions du chapitre premier du présent décret sont applicables, sous réserve des dispositions du présent chapitre, aux titulaires, à la date d'entrée en vigueur du code foncier et domanial modifié :

- de permis d'habiter délivrés par les collectivités territoriales sur leur domaine loti non encore doté de titre foncier au jour de la demande ;
- d'attestations de recasement régulièrement délivrées par les autorités compétentes sur les immeubles immatriculés au nom de l'État dans le cadre des opérations de lotissement.

Article 11 : Dossier de demande de délivrance de titre foncier

Les personnes visées à l'article 10 du présent chapitre déposent, par le biais d'un notaire, au Bureau Communal du Domaine et du Foncier (BCDF), une requête aux fins de délivrance de titre foncier accompagnée des pièces visées à l'article 3 du présent décret.

Elles produisent, le cas échéant, l'original de l'attestation de recasement en lieu et place du permis d'habiter.

Article 12 : Information du public ou des titulaires de droits réels

Le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques transmet, dans un délai de dix (10) jours ouvrables à compter de la date de réception du dossier, une copie certifiée par ses soins, de la requête pour affichage :

- au président du tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble ;
- au maire de la commune dans le ressort duquel se trouve l'immeuble.

Le requête est notifiée :

- à chacun des titulaires de droits réels sur l'immeuble tels qu'ils ressortent du dossier du requérant ;
- à la direction du Journal officiel pour publication.

La durée de l'information du public est de quinze (15) jours à compter du jour de l'affichage au tribunal.

Article 13 : Etablissement contradictoire des limites de l'immeuble

Dans le délai visé à l'article 13 du présent chapitre, le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques notifie, par voie administrative, aux limitrophes connus de la parcelle concernée, la requête, le levé topographique ainsi que la date du bornage.

Les limitrophes, après réception de la notification visée à l'alinéa précédent, disposent d'un délai de quinze (15) jours pour notifier au Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques, toute contestation des limites de l'immeuble.

A l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques fait procéder au bornage de l'immeuble dans les conditions fixées par le code foncier et domanial.

Les délais applicables sont dans ce cadre, de moitié, ceux prévus par le code foncier et domanial.

La participation des limitrophes à l'établissement des limites est facultative.

Les frais du bornage sont à la charge du requérant.

Article 14 : Etablissement du titre foncier

Après le bornage contradictoire et, le cas échéant, le règlement amiable ou le règlement judiciaire de toutes les contestations ou oppositions, le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques, à la demande du requérant ou de toute personne ayant qualité pour demander la délivrance du titre foncier, procède dans les formes prévues par la loi, à la création d'un titre foncier, le cas échéant, par du morcellement du titre foncier principal, au nom du requérant.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 15 : Immeuble objet de contestation en cours en justice

Si, antérieurement à la requête de délivrance de titre foncier, l'immeuble faisait l'objet d'une contestation pendante en justice relative à sa propriété ou à ses limites, le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques, après en avoir reçu notification, sursoit à la procédure de délivrance du titre jusqu'à la décision définitive sur ladite contestation.

Article 16 : Délivrance du titre foncier

Le titre foncier établi en application des dispositions du présent décret est délivré par le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques par remise en main propre au requérant ou à toute personne justifiant du droit de le recevoir.

Article 17 : Autorités chargées de l'application du décret

Le Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre du Cadre de Vie et du Développement Durable, le Ministre de la Décentralisation et de la Gouvernance locale, le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et de la Législation sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application des dispositions du présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Article 18 : Dispositions finales et abrogatoires

Le présent décret, qui prend effet pour compter de la date de sa signature, abroge les dispositions du décret n° 2018-473 du 10 octobre 2018 portant conditions de délivrance de titres fonciers aux titulaires de permis d'habiter sur des immeubles appartenant à l'État et toutes dispositions antérieures contraires.

Il sera publié au Journal officiel.

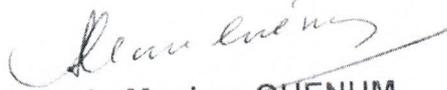
Fait à Cotonou, le 30 avril 2019

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

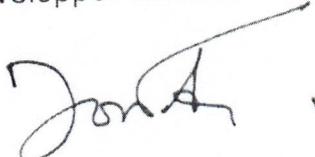


Patrice TALON

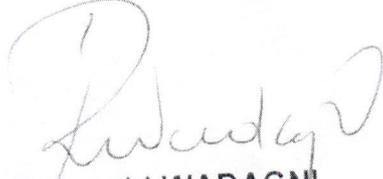
Le Garde des Sceaux, Ministre
de la Justice et de la Législation,


Séverin Maxime QUENUM

Le Ministre du Cadre de Vie
et du Développement Durable,


José TONATO

Le Ministre de l'Économie
et des Finances,


Romuald WADAGNI

Le Ministre de la Décentralisation
et de la Gouvernance Locale par intérim,


Alassane SEIDOU

AMPLIATIONS : PR : 6 ; AN : 4 ; CC : 2 ; CS : 2 ; CES : 2 ; HAAC : 2 ; HCJ : 2 ; MEF : 2 ; MJL : 2 ; MCVDD : 2 ;
MDGL : 2 ; AUTRES MINISTERES : 18 ; SGG : 4 ; JORB : 1.