

AECK/ WG
RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

Fraternité-Justice-Travail

PRÉSIDENTE DE LA RÉPUBLIQUE

DÉCRET N° 2022 – 542 DU 21 SEPTEMBRE 2022
portant conditions et procédure de délivrance de
titre foncier sur les immeubles en copropriété en
République du Bénin.

**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, telle que modifiée par la loi n° 2019-40 du 07 novembre 2019 ;
- 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 21 avril 2021 par la Cour constitutionnelle, des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 11 avril 2021 ;
- vu** le décret n° 2021-257 du 25 mai 2021 portant composition du Gouvernement ;
- vu** le décret n° 2021-401 du 28 juillet 2021 fixant la structure-type des ministères, tel que modifié par le décret n° 2022-476 du 03 août 2022 ;
- vu** le décret n° 2021-279 du 02 juin 2021 portant approbation des statuts de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier ;
- vu** le décret n° 2021-307 du 09 juin 2021 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Economie et des Finances ;
- vu** le décret n° 2021-565 du 03 novembre 2021 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable ;
- sur** proposition du Ministre de l'Economie et des Finances,
- le** Conseil des Ministres entendu en sa séance du 21 septembre 2022,

DÉCRÈTE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article premier : Objet

Les dispositions du présent décret précisent les conditions et la procédure de délivrance de titre foncier sur les immeubles en copropriété en République du Bénin.



Article 2 : Champ d'application

Les dispositions du présent décret s'appliquent aux terrains en copropriété ainsi qu'aux projets de constructions d'immeubles en copropriété réalisés par l'Etat, les collectivités territoriales ou les particuliers.

Elles ne s'appliquent pas :

- aux conditions d'administration ou de fonctionnement de la copropriété ou de ses organes de gestion ;
- aux opérations classiques de morcellement des immeubles non bâtis.

CHAPITRE II : CONDITIONS DE DEMANDE DE TITRE FONCIER SUR DES IMMEUBLES EN COPROPRIETE.

Article 3 : Qualité du requérant

Tout copropriétaire d'un terrain, tout promoteur immobilier, personne physique ou morale, de droit public ou privé, propriétaire ou détenteur légitime d'un terrain en copropriété, peut demander la délivrance d'un titre foncier sur le terrain en copropriété non bâti ou sur le terrain bâti ainsi que sur tout terrain non bâti rattaché aux constructions érigées sur ledit terrain.

Article 4 : Titre foncier de base

Lorsque la demande porte sur des terrains comportant des constructions en copropriété, le périmètre foncier abritant les constructions doit être muni d'un titre foncier de base au jour de la saisine du régisseur de la propriété foncière et des hypothèques par le demandeur aux fins de délivrance des titres fonciers individuels à chaque copropriétaire.

A défaut d'un titre foncier de base pour le terrain sur lequel sont réalisés les constructions, le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques, saisi, invite le demandeur à accomplir les diligences nécessaires à la création du titre foncier de base.

Article 5 : Demandes simultanées

La demande de création du titre foncier de base sur le terrain abritant des constructions en copropriété peut être introduite simultanément avec celle de création des titres fonciers distincts ou individuels portant sur chaque partie des constructions formant un lot individuel.



CHAPITRE III : PROCEDURE DE CREATION DE TITRES FONCIERS SUR DES IMMEUBLES EN COPROPRIETE

Section I : Demande de délivrance de titres fonciers sur les immeubles en copropriété

Article 6 : Introduction de la demande

La demande de titres fonciers sur un terrain en copropriété bâti est adressée par voie de notaire au régisseur de la propriété foncière et des hypothèques du lieu de situation des immeubles.

Article 7 : Pièces requises

Toute demande de délivrance d'un titre foncier portant sur un terrain en copropriété bâti ou sur un terrain objet d'un projet portant sur des constructions à acquérir à l'état futur d'achèvement, est accompagnée des pièces suivantes :

- un levé topographique de l'ensemble du périmètre dressé par un géomètre expert inscrit au tableau de l'Ordre des géomètres experts du Bénin ;
- le plan de masse et les levés topographiques des tantièmes et des emprises des constructions au sol, dressés par un géomètre expert inscrit au tableau de l'Ordre des géomètres experts du Bénin ;
- le plan architectural de base en forme détaillée avec la description précise de la consistance superficielle des constructions, le cas échéant, de chacune formant un lot individuel au sol ou en hauteur . Les parties communes ou privatives sont décrites et numérotées sur le plan avec la précision de leurs surfaces respectives. Le plan architectural est signé par un architecte inscrit au tableau de l'Ordre des architectes ou exerçant légalement au Bénin, en vertu des lois, des règlements, des textes communautaires ou accords internationaux.

Si la demande de délivrance de titres fonciers sur les constructions en copropriété est formulée sur un terrain non encore doté de titre foncier au jour de la demande, le demandeur produit, outre les pièces citées au premier alinéa du présent article :

- l'acte présumé de propriété sur le terrain à immatriculer ;
- une pièce d'identité en cours de validité.

Article 8 : Etude de la recevabilité de la demande

Le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques examine la régularité formelle de l'ensemble des pièces produites par le demandeur.

Il sollicite du demandeur, en tant que de besoin, la correction des irrégularités éventuelles relevées et fixe le délai du retour des documents à corriger.

Sauf motif objectif invoqué par le demandeur, le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques peut restituer contre décharge, les pièces de la procédure à celui-ci, en cas de non-respect du délai de correction.

Le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques apprécie librement le motif invoqué.

En cas du rejet du dossier pour une cause régularisable, le demandeur peut réintroduire sa demande à tout moment, après la régularisation.

Si la demande émane d'une autorité administrative en cette qualité, en cas d'irrégularités ou d'insuffisances constatées, le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques peut provoquer l'application des dispositions de l'article 117 *in fine* du code foncier et domanial.

Article 9 : Paiement des frais des formalités requises

Le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques fixe conformément aux textes en vigueur, le montant des frais à payer pour les diverses opérations, lorsqu'il juge un dossier de demande de délivrance de titre foncier recevable.

Le demandeur dispose d'un délai de quarante-huit (48) heures pour verser à son dossier, la preuve du paiement des frais des formalités requises.

Passé le délai visé au deuxième alinéa du présent article, les pièces du dossier peuvent être restituées au demandeur, à charge pour celui-ci de réintroduire à nouveau sa demande. Dans ce cas, la quittance du paiement ultérieurement effectué demeure valable.



Section II : Formalités de délivrance des titres fonciers

Paragraphe I : Délivrance du titre foncier de base

Article 10 : Procédure de délivrance du titre foncier de base

En cas de demandes simultanées de délivrance de titres fonciers portant sur un terrain et sur les constructions qui y sont érigées, le titre foncier de base est délivré suivant la procédure appropriée conformément aux dispositions du code foncier et domanial.

Paragraphe II : Procédure de création des titres fonciers distincts

Article 11 : Principes de création des titres fonciers distincts

Les titres fonciers distincts sont créés à partir du titre foncier de base et sont subdivisés en tenant compte de la configuration du plan de morcellement du périmètre foncier global et du plan architectural de base.

Lorsque le terrain et les constructions constituaient initialement la propriété du demandeur, tous les titres fonciers sont créés au nom de celui-ci, avant les mutations au profit des copropriétaires par la création de titres distincts.

Les plans de morcellement du périmètre global signés du géomètre-expert et les plans architecturaux signés de l'architecte, introduits ensemble avec la demande prévue à l'article 6 du présent décret, font foi.

Ils tiennent lieu d'actes de bornage.

Les terrains et les constructions en copropriété peuvent être identifiés dans les bordereaux analytiques uniquement par les références ou identifiants techniques ou les coordonnées géodésiques rattachées aux terrains ou constructions formant chacun un lot individuel.

Article 12 : Grande subdivision du titre foncier de base

Si la configuration topographique ou architectural du périmètre global abritant les constructions en copropriété est telle qu'il apparait nécessaire d'effectuer de grandes subdivisions du titre foncier de base avant la création des titres fonciers individuels, le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques peut diviser par voie de morcellement-division, le titre foncier de base en autant de titres fonciers que d'ilots ou de sous-ilots selon les levés de masse produits par demandeur.

Article 13 : Délivrance de titres fonciers distincts sur les constructions formant un lot individuel au sol

Les titres fonciers sur les parties de la copropriété formant un lot individuel au sol sont créés à partir du titre foncier de base ou de celui de l'ilot ou du sous-ilot selon les cas.

La superficie de l'emprise au sol de la partie de la copropriété formant un lot individuel et celle de son tantième par rapport aux parties communes, le cas échéant, viennent en diminution de la superficie du titre foncier de base.

Article 14 : Délivrance de titres fonciers distincts sur les constructions en hauteur

Dans les constructions en hauteur, un titre foncier distinct est créé pour chaque partie de la copropriété formant un lot individuel.

Chaque titre foncier relatif à une partie de la copropriété formant un lot individuel se rattache numériquement au titre foncier de l'ensemble de la copropriété de laquelle il relève le cas échéant, conformément à l'article 185 de la loi portant code foncier et domanial.

La superficie de chaque titre foncier est composée de la surface utile du lot individuel et de celle du tantième, le cas échéant. Les deux parties sont indivisibles.

Article 15 : Restitution des copies des titres fonciers créés

A la fin de l'accomplissement des diverses formalités requises, le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques remet au demandeur la copie de tous les titres fonciers créés sur les parties individuelles au sol ou en hauteur de la copropriété, telles qu'elles ressortent des plans topographiques et architecturaux.

Si les titres fonciers sont créés au nom de l'Etat, les copies demeurent aux mains de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier.

Paragraphe III : Formalités de mutation

Article 16 : Demande de mutation

La mutation d'un titre foncier individuel portant sur un immeuble bâti au sol ou en hauteur, consécutive à la cession par un propriétaire ou un copropriétaire, est réalisée sur demande de celui-ci.

Un dossier de mutation est déposé par voie de notaire au Bureau communal du Domaine et du Foncier compétent, comprenant pour la partie privative de la copropriété :

- une expédition aux fins de mutation du titre foncier adressée, au régisseur de la propriété foncière et des hypothèques du lieu de situation de la partie privative concernée de la copropriété. La requête précise obligatoirement, nonobstant leur existence dans la convention de cession :
 - les références du titre foncier concerné ;
 - les références de la partie privative concernée de la copropriété ;
 - l'existence, le cas échéant, d'une clause de réserve de propriété ;
 - les précisions liées au bénéficiaire de la mutation.
- la convention de vente conclue entre l'acquéreur et le vendeur ;
- la pièce d'identité de l'acquéreur.

Article 17 : Instruction sommaire de la demande de mutation

Le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques vérifie la conformité des pièces produites, ainsi que des références du titre foncier par rapport à la partie privative concernée de la copropriété objet de la vente.

En cas de doute par rapport à la régularité formelle d'une pièce figurant au dossier, ou s'il note une discordance entre le titre foncier dont mutation est sollicitée et la description de l'objet de la vente, il le notifie par écrit au demandeur.

Sauf si la pièce douteuse est personnelle à l'acquéreur au profit de qui doit se réaliser la mutation, le demandeur confirme par écrit au régisseur de la propriété foncière et des hypothèques, la régularité de la pièce ou en rectifie l'erreur relevée, le cas échéant.

Article 18 : Mutation du titre foncier

Si la requête est jugée régulière et recevable, le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques procède au transfert de propriété.

Aucune autre formalité particulière n'est requise.

Il en remet copie au demandeur.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 19 : Titre foncier des parties communes

Le titre foncier des parties communes demeure au nom du titulaire originaire. Il peut faire l'objet de diverses inscriptions à la demande de celui-ci. Toutefois, si par l'effet des mutations successives, celui-ci perd tout droit de propriété dans la copropriété, la propriété des parties communes revient à la collectivité des copropriétaires.

Article 20 : Clause de réserve de propriété

S'il ressort de l'expédition du notaire ou de la convention de cession, l'existence d'une clause de réserve de propriété au profit du vendeur, le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques en porte mention en caractère très apparent sur le bordereau analytique.

La clause est radiée par voie de notaire.

Sur demande de toute partie intéressée, tout titre foncier grevé d'une clause de réserve de propriété peut faire objet de mutation, sauf à reporter ladite clause à la charge du nouvel acquéreur.

Article 21 : Complément d'informations

En tant que de besoin, le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques peut solliciter du demandeur, toutes informations nécessaires ou la communication de toutes pièces complémentaires dans le cadre de l'accomplissement des diverses formalités prévues par le présent décret.

Article 22 : Chargés de l'application

Le Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre du Cadre de Vie et du Développement Durable, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application des dispositions du présent décret.

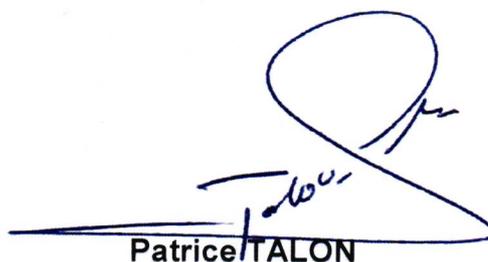
Article 23 : Entrée en vigueur

Le présent décret, qui prend effet pour compter de la date de sa signature, abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Il sera publié au Journal officiel.

Fait à Cotonou, le 21 septembre 2022

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



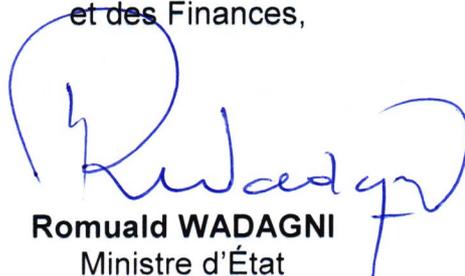
Patrice TALON

Le Ministre du Cadre de Vie et du
Développement Durable,



José TONATO

Le Ministre de l'Economie
et des Finances,



Romuald WADAGNI
Ministre d'État

AMPLIATIONS : PR : 6 ; AN : 4 ; CC : 2 ; CS : 2 ; C.COM : 2 ; HCJ : 2 ; CES : 2 ; HAAC : 2 ; MEF : 2 ; MCVDD : 2 ; AUTRES
MINISTERES : 21 ; SGG : 4 ; JORB : 1