

DECRET N° 2015-009 DU 29 JANVIER 2015

fixant les modalités d'exercice du droit
de préemption et de location-vente des
immeubles préemptés ou expropriés.

**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° 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 Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme ;
Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 25 novembre 2014,

DECRETE :

Chapitre 1^{er} : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Le présent décret précise les modalités d'exercice du droit de préemption et de mise en œuvre de la location-vente des immeubles préemptés ou expropriés en application des dispositions des articles 362 et 530 de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

Est exclu du champ d'application du présent décret le droit de préemption reconnu au preneur, à l'indivisaire ou à tout autre particulier.

Article 2 : Au sens du présent décret, on entend par :

- **droit de préemption** : la faculté conférée par la loi à une personne publique ou à une personne morale de droit public d'acquérir de préférence à toute autre personne un immeuble, lorsque son propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. En vertu de ce droit, la personne publique doit se prononcer prioritairement sur toute transaction foncière portant sur un immeuble et faire connaître son option avant la conclusion de ladite transaction ;
- **immeuble préempté** : un immeuble acquis à la suite de l'exercice du droit de préemption par le titulaire de ce droit ;
- **location-vente** : le contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble, en l'occurrence l'Etat à travers une personne publique, en remet la jouissance à une personne physique ou morale moyennant le paiement d'une redevance supérieure au montant normal, avec la faculté d'en acquérir la propriété en cours ou à la fin du contrat ;
- **immeuble exproprié** : un immeuble acquis par l'Etat par la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette opération débouche sur la cession forcée de tout ou partie d'immeubles ou de droits réels immobiliers d'une personne privée à l'Etat, moyennant un juste et préalable dédommagement.

L'immeuble exproprié devant faire l'objet de location-vente est celui obtenu dans le cadre de l'application de l'article 529 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, précisément lorsque l'exécution d'une ordonnance, d'un jugement ou d'un arrêt doit entraîner des démolitions massives d'habitations construites sur des parcelles d'une superficie cumulée de plus de cinq mille mètres carré (5 000 m²).

Chapitre II : DE L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION

Article 3 : L'exercice du droit de préemption est reconnu aux collectivités territoriales, à l'Etat et à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier conformément aux dispositions des articles 362, 422 et 528 dernier alinéa de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

Article 4 : Toute transaction foncière effectuée sur les terres rurales sans requérir le visa ou l'avis de préemption de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier est nulle et de nul effet.

Article 5 : Seule l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier exerce le droit de préemption sur les terres rurales.

Article 6 : Le droit de préemption des collectivités locales s'exerce sur les transactions portant sur des immeubles situés en milieu urbain ou pour lesquelles elles ne sont pas signataires d'actes administratifs.

Article 7 : L'Etat et les collectivités territoriales peuvent solliciter, dans l'exercice de leur droit de préemption l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier, sur la base d'une convention.

L'Etat préempte par l'entremise de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier en cas d'échec des négociations menées par le Conseil Consultatif Foncier dans le cadre de l'exécution d'une décision, de jugements ou arrêts ordonnant une expulsion forcée.

Article 8 : Le droit de préemption peut être exercé sur des immeubles de toute nature tels que :

- les terres susceptibles de servir de support à l'exercice de l'activité agricole ;
- les bâtiments d'habitation qui font partie de l'exploitation agricole ;
- les maisons individuelles ;
- les immeubles en copropriété ;
- les immeubles en indivision.

Article 9 : Le propriétaire ou présumé propriétaire d'un immeuble situé en zone rurale qui décide ou est contraint de le vendre, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, doit informer préalablement à la vente, le Bureau Communal du Domaine et du Foncier de son intention, par déclaration écrite sur imprimé fourni par l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier.

La déclaration doit préciser les conditions de la vente à savoir : la superficie de l'immeuble et le prix de vente.

L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier exprime son intention de préempter ou non par la délivrance, sans frais, d'un avis de préemption à l'intéressé. Cet avis doit comporter clairement une partie réservée à la traduction de l'intention par la mention « oui/positif » ou « Non/négatif ».

Article 10 : L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier dispose d'un délai de quinze (15) jours au maximum pour exercer son droit de préemption à compter de la date de réception de la déclaration d'intention de vendre.

Le silence de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier au-delà de ce délai de quinze (15) jours vaut renonciation par celle-ci à l'exercice à son droit de préemption. Dans ce cas, le propriétaire peut librement vendre son immeuble.

Article 11 : Lorsque l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier répond favorablement à la déclaration d'intention de vendre, la conclusion du contrat et le paiement du prix doivent intervenir dans un délai maximum de deux (02) mois.

La réponse de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier à la déclaration d'intention de vendre doit mentionner précisément l'objet pour lequel ce droit est exercé.

Article 12 : La préemption se fait aux conditions financières fixées par le vendeur dans le respect des lois et règlements.

Toutefois, l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier peut offrir un prix inférieur à celui demandé par le vendeur en cas de violation de ces textes.

Le propriétaire ou présumé propriétaire peut accepter ce prix, refuser de vendre, ou demander que le prix soit fixé par une décision de justice.

Dans ce dernier cas, le juste prix est alors déterminé par le Président du tribunal de première instance territorialement compétent, statuant en matière d'urgence qui doit se prononcer dans le délai d'un (1) mois.

Article 13 : Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux préemptions opérées par les collectivités territoriales, le cas échéant, et à toutes les ventes ou adjudications même sur surenchère. Il en est de même en cas de vente portant sur la nue-propriété ou l'usufruit à moins que l'acquéreur ne soit, selon le cas, nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou usufruitier du bien vendu en nue-propriété.

Chapitre III : DES CONDITIONS PARTICULIERES DE CONCLUSION DE LA LOCATION-VENTE DES IMMEUBLES PREEMPTES OU EXPROPRIES

Article 14 : Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux contrats de location-vente portant sur des immeubles d'habitation construits préemptés ou expropriés par l'Etat dans le cadre de l'application des articles 528 et 529 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin.

Article 15 : La location-vente est organisée prioritairement en faveur des parties perdantes de bonne foi d'un litige foncier, qui font l'objet de l'exécution d'une ordonnance, d'un jugement ou d'un arrêt entraînant des démolitions d'habitations construites.

La bonne foi de la partie perdante fonde le bénéficiaire par elle des dispositions de l'alinéa ci-dessus. Elle doit être prouvée par tous moyens. Elle doit avoir été obligatoirement prononcée dans la décision de justice sur la base de laquelle l'exécution forcée est entreprise.

En cas de désistement des personnes susvisées, le contrat de location-vente peut être conclu avec toute autre personne qui en manifesterait le désir.

Article 16 : Le contrat de location-vente est conclu entre l'Etat et le bénéficiaire par acte sous-seing-privé ou par acte authentique et publié au Journal officiel.

Il restreint le droit de disposer de la structure titulaire du droit de préemption sur les immeubles préemptés ou expropriés.

Article 17 : Le contrat de location-vente doit préciser :

- la description de l'immeuble ou du logement ainsi que sa consistance et ses caractéristiques techniques ;
- l'état des lieux ;
- le prix de vente et les modalités de paiement et éventuellement de révision des prix ;
- l'engagement du locataire de payer le prix ;
- la date d'entrée en jouissance et le délai pour acquérir l'immeuble ou pour lever l'option ;
- le montant de la redevance et les modalités de son versement, de son imputation sur le prix et de sa révision éventuelle ;
- les charges incombant au locataire et l'estimation de leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat ;

- les conditions de résiliation anticipée du contrat et notamment les modalités de calcul des indemnités en cas de rupture de contrat ou des sommes à restituer lorsque le transfert de propriété n'a pas eu lieu ;
- le non maintien de plein droit dans les lieux, en cas de résolution du contrat ou de non levée de l'option.

Article 18 : L'état des lieux prévu au deuxième tiret de l'article 17 ci-dessus doit être contradictoirement établi par les parties lors de la signature du contrat de location-vente.

En cas de rupture du contrat ou lorsque le transfert de propriété prévu au terme du contrat n'a pas eu lieu, un état des lieux doit être également établi contradictoirement.

Le défaut d'établissement de l'état des lieux peut amener la partie la plus diligente à adresser à l'autre une mise en demeure sous huitaine.

Lorsque cette mise en demeure reste infructueuse au-delà de ce délai, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée. Les frais sont supportés par moitié par les deux (2) parties.

Article 19 : La révision prévue aux troisième et sixième tirets de l'article 17 ci-dessus ne peut excéder les prix référentiels de cession et de location fixés par le décret portant référentiel du prix de cession, de location et de mise en valeur des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales.

Article 20 : Trois (03) mois avant le terme du contrat, le vendeur doit, par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen laissant trace écrite, mettre l'occupant en demeure d'exercer dans le délai convenu la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Le paiement par anticipation de la totalité du prix entraîne transfert de propriété.

Article 21 : Le transfert de propriété est constaté par acte notarié.

Chapitre IV : DISPOSITIONS FINALES

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

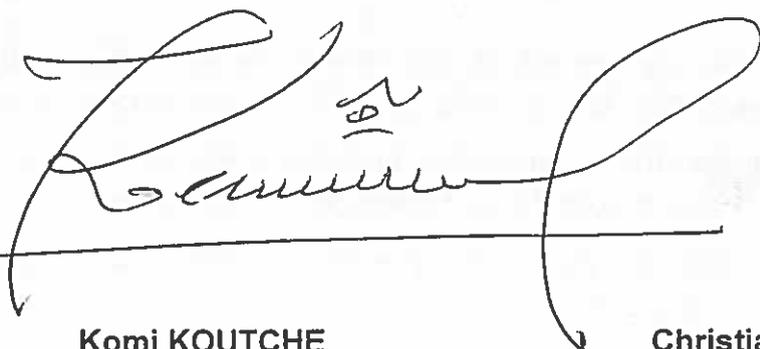
Par le Président de la République,
Chef de l'Etat, chef du Gouvernement,

Dr Boni YAYI

ctb

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



Christian SOSSOUHOUNTO

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



Valentin DJENONTIN-AGOSSOU

AMPLIATIONS : PR 6 AN 4 CS 2 CC 2 CES 2 HAAC 2 HCJ 2 MJLDH 2 MUHA 2 MEFPD 2 AUTRES MINISTERES 24
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.