

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.

**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'Economie 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 des dispositions 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.

Article 2 : champ d'application

Le présent décret s'applique aux titulaires de permis d'habiter sur des immeubles appartenant à l'État et qui, à la date de signature du présent décret, n'ont pas achevé la procédure de délivrance du titre foncier.

Il s'applique également aux titulaires de permis d'habiter sur des immeubles ayant appartenu à l'État et qui sont entrés dans le domaine privé d'une collectivité territoriale, à la date d'entrée en vigueur 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.

Article 3 : permis d'habiter admis à la délivrance du titre foncier

Sont admis, pour la délivrance du titre foncier en application des dispositions du présent décret, les permis d'habiter délivrés sur les immeubles visés à l'article 2 du présent décret, que ces immeubles aient été ou non préalablement immatriculés au nom de l'État ou d'une collectivité territoriale avant la délivrance du permis d'habiter.

Article 4 : dossier de demande de délivrance de titre foncier

Tout titulaire d'un permis d'habiter, visé à l'article 2 du présent décret, dépose à l'Agence nationale du Domaine et du Foncier ou auprès de ses démembrements, un dossier comprenant :

- une requête aux fins de délivrance de titre foncier à l'attention du régisseur de la propriété foncière 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 ou un extrait du registre foncier de la mairie concernée lorsque le recasement de la zone de situation de l'immeuble est achevé ;
- tous autres actes en relation avec la propriété de l'immeuble ou constituant des droits réels sur l'immeuble.

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 de ses démembrements. Le montant de ces faits est fixé par arrêté du ministre chargé des Finances.

Article 5 : examen de recevabilité de la requête

Le régisseur de la propriété foncière 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 des articles 2 et 3 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 peut demander au requérant toutes informations nécessaires.

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

Article 6 : instruction de la requête

Si la requête du requérant est recevable en application des dispositions des articles 2, 3 et 4 du présent décret, le régisseur notifie au requérant, par lettre ou par tout moyen laissant trace écrite, l'ouverture de la procédure d'établissement du titre foncier.

Article 7 : information du public ou des titulaires de droits réels

Le régisseur de la propriété foncière transmet, dans un délai de quinze (15) jours ouvrables, à compter de la date de notification de l'ouverture de la procédure d'établissement du titre foncier, 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.

Article 8 : établissement contradictoire des limites de l'immeuble

Lorsque l'immeuble objet de la demande de titre foncier est une portion d'un immeuble immatriculé ou est situé dans une zone ayant fait l'objet de recasement, le régisseur de propriété foncière notifie aux limitrophes connus, la requête et le levé topographique ou l'extrait du registre foncier de la mairie concernée.

Les limitrophes, après réception de la notification visée à l'alinéa 1^{er} du présent article, disposent d'un délai de quinze (15) jours pour notifier au régisseur de la propriété foncière, toute contestation des limites de l'immeuble.

Lorsque l'immeuble objet de la demande de titre foncier est une portion d'un immeuble non immatriculé ou est situé dans une zone n'ayant pas fait l'objet de recasement, le régisseur de propriété foncière 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.

Les frais du bornage sont à la charge du requérant.

Article 9 : règlement amiable des contestations relatives aux 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 prend toutes initiatives nécessaires pour un règlement amiable entre les parties. Il fait, à toutes les parties concernées, une notification à cette fin.

Le Directeur général de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier et le maire de la commune concernée reçoivent, respectivement pour le compte de l'État et de la commune, la notification prévue à l'alinéa 1^{er} du présent article et, si nécessaire,

représentent chacun en ce qui le concerne, l'État ou la commune dans le cadre du règlement amiable.

Si un règlement amiable intervient, le régisseur de la propriété foncière fait établir un accord signé des parties concernées et les limites de l'immeuble sont rectifiées en conséquence.

Article 10 : règlement judiciaire des contestations relatives des 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 visée à l'article 8 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.

Article 11 : établissement du titre foncier

Après le règlement amiable ou le règlement judiciaire de toutes les contestations ou oppositions, le régisseur de la propriété foncière, 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 l'enregistrement de l'immeuble au nom du titulaire du permis d'habiter, le cas échéant, par morcellement du titre principal lorsque l'immeuble est une portion d'un immeuble immatriculé.

Article 12 : délivrance du titre foncier

Le titre foncier, établi en application des dispositions du présent décret, est délivré par le régisseur de la propriété foncière par remise en main propre au requérant ou à toute personne justifiant du droit de le recevoir.

Article 13 : autorités chargées de l'application du décret

Le Ministre de l'Économie 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.

Article 14 : dispositions finales et abrogatoires

Le présent décret, qui prend effet pour compter de sa date de signature, abroge toutes les dispositions antérieures contraires et sera publié au Journal officiel.

Fait à Cotonou, le 10 octobre 2018

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



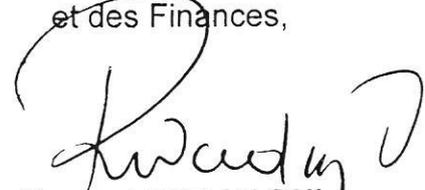
Patrice TALON

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



Séverin Maxime QUENUM

Le Ministre de l'Économie
et des Finances,



Romuald WADAGNI

Le Ministre du Cadre de Vie et du
Développement Durable,



José TONATO

Le Ministre de la Décentralisation et
de la Gouvernance Locale,



Barnabé Z. DASSIGLI

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.