

DECRET N° 2015-029 DU 29 JANVIER 2015

fixant les modalités d'acquisition des terres  
rurales en République du Bénin.

**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° 94-009 du 28 juillet 1994 portant création, organisation et fonctionnement des offices à caractères social, culturel et scientifique ;
- 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° 2014-564 du 1<sup>er</sup> octobre 2014 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation ;
- Vu** le décret n°2012-541 du 17 décembre 2012 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche ;
- 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 Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme, du Ministre de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche, du Ministre de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale, de l'Administration, de l'Aménagement du Territoire et du Ministre de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation ;
- Le** Conseil des Ministres entendu en sa séance du 25 novembre 2014,

# DECRETE:

## CHAPITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES

**Article 1<sup>er</sup>** : Le présent décret régit les modes d'acquisition des terres rurales et leur transfert conformément aux dispositions des articles 8 et suivants, 355 et suivants de la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

**Article 2** : Toutes les personnes de nationalité béninoise ont une égale vocation à accéder à la propriété des terres rurales dans les conditions prévues par les lois et règlements.

**Article 3** : Aucune transaction sur une terre rurale ne peut se faire à des fins de spéculation ou de morcellement en vue de l'habitation dans une zone à vocation agricole prévue par le schéma directeur d'aménagement de la commune ou dans les parties du territoire de la commune reconnues comme telles.

**Article 4** : Toutefois, l'affectation d'une terre rurale à vocation agricole à des fins d'habitation ou autres peut être exceptionnellement autorisée en cas de nécessité. Dans ce cas, il devra être procédé à un déclassement de la zone à vocation agricole par le maire après délibération du conseil communal ou municipal et sur avis favorable motivé de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier.

L'avis favorable motivé de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier est également requis par le maire dans le cas d'une zone agricole de la commune non pourvue d'un schéma directeur d'aménagement.

**Article 5** : Les modalités de déclassement d'une zone à vocation agricole prévue au schéma directeur d'aménagement de la commune sont définies par arrêté conjoint des Ministres en charge du foncier, de l'agriculture et de la décentralisation.

**Article 6** : Les transactions portant sur une terre rurale ne peuvent avoir pour effet de transmettre des droits de propriété sur une superficie de plus de mille (1000) hectares à une même personne physique ou morale, soit d'un seul tenant ou cumulativement, sur le territoire national.

Il ne peut être délivré un certificat de propriété foncière sur une superficie supérieure ou égale à cent (100) hectares.

**Article 7** : La propriété d'une terre rurale est constatée par son inscription aux livres fonciers.

## CHAPITRE II : DES DROITS DES TITULAIRES DE DROIT DE PROPRIETE SUR LES TERRES RURALES

**Article 8** : Le propriétaire bénéficie d'un droit d'usage, de jouissance et de disposition sur sa terre, droit qu'il exerce de la manière la plus absolue dans le respect des lois et règlements, notamment ceux portant sur l'obligation de mise en valeur, d'aménagement, de sécurité et de protection de l'environnement.

**Article 9** : Les droits de propriété sur les terres rurales bénéficient d'une égale protection.

Le propriétaire ne saurait être privé de tout ou partie de son droit que dans le respect des lois de la République notamment des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article 10** : Sous réserve des droits des tiers, tout ce qui s'unit au sol, naturellement ou artificiellement, qu'il s'agisse du couvert végétal ou d'aménagements divers réalisés par l'homme, appartient au propriétaire du sol.

### **CHAPITRE III : DE L'ACCES DES NON NATIONAUX AUX TERRES RURALES**

**Article 11** : Les non nationaux ne peuvent pas acquérir des terres rurales en République du Bénin.

Toutefois, ils peuvent y accéder par des baux ruraux (louage, bail emphytéotique) ne pouvant excéder une durée de cinquante (50) années non renouvelable, sur lesquels peuvent être consenties des hypothèques.

Les baux commerciaux, de construction, de plantation ou industriels peuvent également être conclus par les non nationaux installés en République du Bénin.

**Article 12**: Les entreprises dont les actions sont majoritairement détenues par des personnes de nationalité béninoise peuvent acquérir des terres rurales.

### **CHAPITRE IV : DE L'ACCES AUX TERRES RURALES PAR APPROPRIATION PREMIERE**

#### **Section 1 : Du principe d'accès aux terres rurales par appropriation première**

**Article 13** : L'appropriation première ou l'occupation première ou primitive est un mode d'accès à la terre en vertu duquel une personne acquiert la possession d'un fonds rural qui n'a jamais été occupé.

La permanence de l'occupation matérialisée par des marques de travail ou par tout autre mode couramment admis dans la localité constitue une caractéristique essentielle de l'appropriation première.

Le principe d'appropriation première d'un fonds rural peut être admis au profit de l'occupant d'un fonds de terre dont les traces d'une précédente occupation ont disparu avec le temps.

**Article 14** : L'occupant d'un fonds de terre acquis par appropriation première en devient propriétaire après accomplissement des formalités de confirmation de son droit foncier et l'obtention du Certificat de Propriété Foncière.

**Article 15** : Les terres rurales n'ayant jamais fait l'objet d'appropriation première appartiennent à l'Etat.

#### **Section 2 : Des conditions du défaut d'appropriation première**

**Article 16** : Sont réputées n'ayant jamais fait l'objet d'appropriation première :

- les terres tombées en déshérence depuis dix (10) ans au moins ;
- les terres qui n'ont pas d'occupant connu selon la mémoire collective et n'ont jamais donné lieu au paiement de quelque taxe foncière que ce soit.

**Article 17** : La non-appropriation première est constatée par arrêté du maire de la commune du lieu de situation des terres concernées.

### **Section 3 : Procédure de constatation du défaut d'appropriation première**

**Article 18** : Avant de prendre l'arrêté constatant le défaut d'appropriation première, le maire doit s'assurer que lesdites terres remplissent effectivement les conditions d'une terre de non-appropriation première.

A cet effet, le maire met en œuvre la procédure décrite par les dispositions ci-dessous.

**Article 19** : La procédure de constatation de la non-appropriation première comporte les étapes suivantes :

- la manifestation d'intérêt à l'appropriation ;
- les vérifications au niveau du service du cadastre, de la conservation foncière et des hypothèques de la commune (registre communal du Plan Foncier Rural) ou des notaires ;
- la réalisation des enquêtes de voisinage.

**Article 20** : La manifestation d'intérêt à l'appropriation est faite au moyen d'une campagne de publicité à l'endroit de la population. Cette campagne doit être réalisée par tous les canaux d'information notamment :

- la presse écrite et audio-visuelle ;
- les appositions de placards dans les lieux publics (mairie, marché, places publiques, tribunal, gendarmerie, commissariat de police etc...) ;
- les méthodes d'information de proximité telles que les crieurs publics.

**Article 21** : La campagne de publicité devra s'étaler sur une durée de soixante (60) jours et couvrir l'ensemble du territoire de la commune et du département concerné pour la révélation des droits de tiers.

Cette formalité doit être ouverte et clôturée par un huissier de justice qui s'assure de son déroulement normal.

**Article 22** : Au cours de la période de publicité, les personnes intéressées par les terres concernées sont invitées à élever leurs contestations et leurs prétentions.

En cas de contestations relatives à la démarche entreprise, la juridiction compétente est saisie conformément aux règles en vigueur, par le maire de la commune concernée ou tout intéressé.

En tout état de cause, même si elle est saisie avant la fin de la campagne d'information générale, la juridiction compétente ne peut valablement statuer sur les contestations qu'à partir de la clôture de cette campagne d'information générale.

**Article 23** : Lorsqu'un titulaire de droit de propriété se manifeste, le maire lui demande de faire la preuve de sa propriété. Il est mis fin à la procédure lorsque les preuves rapportées présentent des garanties suffisantes.

En cas de contestation sur la qualité des preuves servies, la juridiction compétente est saisie par les soins du maire ou tout intéressé.

**Articles 24** : Si aucune contestation n'est soulevée à la fin de la campagne d'information générale, le maire de la commune concernée fait prendre toutes les mesures nécessaires

en vue de l'accomplissement effectif des formalités de vérification au niveau du cadastre et/ou de la conservation foncière et des hypothèques.

A l'issue de ces vérifications, le maire doit, à peine de nullité de la procédure, requérir une attestation signée et datée du responsable du service concerné, justifiant l'état de la recherche de titulaires éventuels de droit de propriété sur les terres concernées.

En cas d'attestation frauduleuse, la responsabilité de l'auteur de l'attestation est engagée devant les juridictions compétentes aussi bien au plan pénal que civil.

Toute fausse déclaration ou prétention est sanctionnée conformément aux textes en vigueur en la matière.

**Articles 25 :** La découverte d'un titulaire de droit de propriété à cette deuxième étape met fin à la procédure, sauf en cas de succession en déshérence.

**Article 26 :** Le maire fait procéder à la réalisation des enquêtes de voisinage en cas de non révélation de droit de propriété après les deux premières étapes.

Le cas échéant, l'apparition d'un titulaire éventuel de droit de propriété conduit à l'application de l'article 25 ci-dessus, lorsque la preuve rapportée n'est pas le Certificat de Propriété Foncière.

En cas de doute sur la qualité d'un Certificat de Propriété Foncière présenté à cette étape, il est fait application de l'alinéa précédent.

**Article 27 :** Lorsqu'à la fin des différentes étapes de la procédure aucun droit de propriété ne peut valablement être soutenu devant la juridiction compétente ou n'a pu être révélé, le maire prend l'arrêté de non appropriation première et poursuit la procédure de confirmation du droit de propriété conformément au code foncier et domanial.

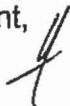
#### **Chapitre V : DES DISPOSITIONS FINALES**

**Articles 28 :** Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme, le Ministre de l'Economie, des Finances et des Programmes de Dénationalisation, le Ministre de la Décentralisation, de la Gouvernance Locale et de l'Aménagement du Territoire et le Ministre de l'Agriculture, de l'Elevage et de la Pêche sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret.

**Article 29 :** Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires, 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 Garde des Sceaux, Ministre de la  
Justice, de la Législation et des Droits  
de l'Homme,



Komi KOUTCHE

Le Ministre de la Décentralisation, de la  
Gouvernance Locale, de l'Administration et  
de l'Aménagement du Territoire,

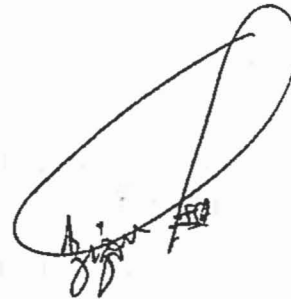


Valentin DJENONTIN-AGOSSOU

Le Ministre de l'Agriculture,  
de l'Elevage et de la Pêche,



Isidore GNONLONFOUN



Azizou EI HADJ ISSA

AMPLIATIONS : PR 6 AN 4 CS 2 CC 2 CES 2 HAAC 2 HCJ 2 MJLDH 2 MEFPD 2 MAEP 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.

