



Formalisation des droits fonciers

Affirmation des conventions de vente d'immeubles non munis de titre foncier

« Avec le démarrage des audiences d'affirmation nous sommes très contents. On peut maintenant avoir nos papiers signés par le Maire et en plus comme tout le monde est là on n'aura plus de problèmes de conflits après avec les propriétaires ou leurs enfants »

Extrait des propos d'une femme ayant pris part au démarrage des audiences publiques d'affirmation à Dogbo

En Août 2013, le code foncier et domanial est entré en vigueur et a modifié les procédures d'affirmation des conventions de vente des immeubles non munis de titre foncier. De profondes modifications sont intervenues dans les rôles des acteurs qui intervenaient dans la chaîne de formalisation des transactions foncières. L'option faite par la loi est la confirmation des droits fonciers en vue de l'obtention du titre foncier mais une période transitoire a été définie pour faciliter le passage des anciennes pratiques vers le nouveau cadre institutionnel. Une plus grande responsabilité a été accordée à la Commune dans le processus d'affirmation.

Ce nouveau contexte marqué par l'incertitude, la non maîtrise des dispositions du code et la crainte des sanctions prévues par la loi en cas d'infraction a entraîné la réticence des autorités à continuer l'affirmation des actes. La fourniture du service public foncier de formalisation des transactions foncières a été ralenti voire interrompu dans les communes. C'est dans ce contexte qu'avec l'appui du PFL, les Communes de Dogbo et de Klouékanmè ont décidé

à partir de 2016, de faire l'expérience de l'affirmation des conventions de vente telle que prévue par le code. Un processus d'adaptation de leurs pratiques de formalisation des droits a été mis en route.

Les premiers pas posés dans ce processus sont relatifs à l'information et la formation des élus et des chefs services sur les dispositions du code en général et celles relatives à la formalisation des transactions foncières en particulier. Ces actions ont parfois été élargies à d'autres Communes du Mono et du Couffo avec l'appui de l'ANCB à travers sa Commission Agriculture Foncier et Aménagement du Territoire (AFAT). Après ces actions d'information et de formation, une initiative volontaire a été prise par le réseau des Chefs Service des Affaires Domaniales du Mono et du Couffo pour développer des outils qui cadrent avec le code. Des projets d'outils ont été proposés et, avec l'appui du projet, ces outils ont été finalisés et validés au cours d'un atelier qui a réuni des acteurs nationaux et locaux, des juristes, des magistrats et des cadres de la préfecture.

Les outils une fois validé, un travail avec les élus et les techniciens pour la définition des procédures et modalités de formalisation des transactions foncières été engagé. Ce travail a abouti à l'adoption par les conseils communaux des outils, procédures et modalités de formalisation et la prise d'arrêté par les Maires pour leur entrée en vigueur. Il s'en est suivi une grande campagne d'information et de sensibilisation des populations pour qu'elles prennent connaissance des nouvelles dispositions.

Aujourd'hui, les deux communes disposent d'outils de formalisation conformes au code (imprimés, canevas de PV d'enquête publique et contradictoire, registres d'affirmation, tableaux des prix etc.). Un dispositif communal d'affirmation des conventions de vente est opérationnel dans les deux Communes (prise d'arrêts, désignation des interprètes assermentés, SVGF mises en place, audiences d'affirmation organisée.

[A Klouékanmè, 04 audiences d'affirmations ont été déjà organisée, 75 conventions de ventes ont été affirmée et la commune a pu mobiliser par ce canal environs 5000000 de FCFA](#)

[A Dogbo, le processus vient de démarrer avec une audience organisée pour 10 conventions affirmées. Le nombre de dossier en attente est évalué à 150 et les dispositions sont prises pour accélérer le processus](#)

Le démarrage de ces opérations a suscité beaucoup d'espoir dans les deux Communes, les populations qui avaient leurs dossiers bloqués ont commencé à avoir satisfaction. Les Communes ont commencé à mobiliser des ressources qui leur étaient devenues inaccessibles du fait de la non disponibilité des outils conformes au code. Néanmoins, pour assurer la continuation de ce service qui devra s'arrêter au terme de la période transitoire, il est indispensable que les Communes renforcent l'information et la sensibilisation des populations qui sont encore réticentes dans la grande majorité. Un autre défi à relever est celui de la motivation et du fonctionnement continu des sections villageoises de gestion foncière dont l'apport dans le processus est très déterminant. Les communes doivent développer des approches de répartition des ressources issues de la formalisation pour assurer le fonctionnement de ces organes sans lesquels la chaîne de production de l'information foncière fiable serait rompue. Pour éviter d'affirmer plusieurs conventions sur le même immeuble, il devient indispensable pour les communes d'ouvrir le chantier de l'informatisation et du géo référencement des immeubles dont les actes ont été affirmés. Aussi, pour assurer une meilleure gestion de l'espace Communal, les Communes devront travailler à l'amélioration de la coopération avec le BCDF afin de pouvoir exercer le droit de préemption que leur confère le code

Cf. article 2 du décret 2015-09 fixant les modalités d'exercice du droit de préemption et article 422 du code

