

# *Nouvelle Méthode De Formalisation Des Terres Au Benin : Perceptions Des Acteurs Fonciers De La Moyenne Vallée Du Mono*

Judith Espérance V. AZANDEGBE

Ecole Doctorale Pluridisciplinaire, Université d'Abomey-Calavi (EDP /UAC), BENIN

Laboratoire de la Dynamique de la Population et du Développement Durable

Centre Béninois de la Recherche Scientifique et de l'Innovation (LADYPOD / CBRSI), BENIN

Email : [esperance\\_az@yahoo.fr](mailto:esperance_az@yahoo.fr)



**Résumé** - En vue de sécuriser les terres rurales au Bénin, le gouvernement a instauré à travers la loi N° 2013-01 du 14 août 2013, une nouvelle méthode de formalisation des terres. Mais cette réforme semble rencontrer des réticences de la part des propriétaires fonciers. La présente étude fait part de la situation dans la moyenne vallée du Mono. 338 personnes composées des acquéreurs et vendeurs de parcelles ont été interviewées à travers la technique de boule de neige. Les informations sur les méthodes d'enregistrement des terres, les types de documents fonciers attestant leur droit de propriété et les raisons de leur réticence ont été collectées ; elles ont été ensuite traitées puis analysées et les récits ont été transcrits.

Les résultats obtenus ont révélé que la formalisation légale des achats et ventes de parcelles auprès des autorités compétentes dans la moyenne vallée du Mono n'est pas toujours systématique et demeure encore timide dans certains villages. Pour cause, 43% des acquéreurs interviewés disposent d'une convention de vente contre 57% qui ont des reçus de vente en leur possession. De plus, la nouvelle méthode de formalisation instaurée par la nouvelle loi foncière semble aggraver la situation ; 65% des personnes enquêtées ont déclaré ne pas être informées de l'existence de cette méthode. Aussi, émettent-ils des réticences face à cette loi lorsqu'on la leur explique du fait des tracasseries, du coût élevé des formalités et de la lenteur administrative.

**Mots Clés** - Formalisation des terres, perceptions, moyenne vallée du Mono, boule de neige.

**Abstract** - In order to secure rural land in Benin, the government has introduced a new method of land formalisation through Law No. 2013-01 of 14 August 2013. However, this reform seems to meet with reluctance on the part of landowners. The present study reports on the situation in the middle Mono valley. 338 people consisting of land buyers and sellers were interviewed using the snowball technique. Information on the methods of land registration, the types of land documents attesting to their ownership and the reasons for their reluctance was collected, processed and analysed, and the stories transcribed.

The results obtained revealed that the legal formalisation of land purchases and sales with the competent authorities in the middle Mono valley is not always systematic and is still timid in some villages. This is because 43% of the purchasers interviewed have a sales agreement, compared to 57% who have sales receipts in their possession. Moreover, the new formalisation method introduced by the new land law seems to aggravate the situation; 65% of those interviewed said that they were not informed of the existence of this law. Also, they expressed reluctance to accept this law when it was explained to them because of the hassle, the high cost of the formalities and the administrative slowness.

**Keywords** - Land formalisation, perceptions, Mono valley, snowball.

## I. INTRODUCTION

Depuis plusieurs décennies, et plus particulièrement au cours des années 1980-1990 avec la mise en œuvre des politiques d'ajustement structurels, les gouvernements des pays africains avec l'assistance des bailleurs de fonds internationaux, ont fait de la réforme foncière l'outil principal de promotion de la sécurité foncière et du développement agricole dans son ensemble [1]. L'une des caractéristiques essentielles des programmes de formalisation des transactions foncières est l'usage de l'acte écrit et la délivrance des papiers [2].

La formalisation des droits consiste à donner une forme écrite et juridique à des droits fonciers qui n'en bénéficient pas et que l'on qualifie souvent « d'informels » ou plus justement « d'extra-légaux » [3]. Selon la théorie « standard » des droits de propriété, la formalisation légale de ces droits par la délivrance d'un titre de propriété faciliterait les transactions foncières (achat-vente et faire-valoir indirect) en réduisant les coûts de transaction ex ante (garantie des droits de propriété du cédant et donc moindres coûts de recherche d'information sur le détenteur des droits) et ex post (moindres risques de contestation). Cette formalisation augmenterait également la valeur de marché de la terre, un acheteur étant prêt à payer plus cher une parcelle sécurisée légalement [4].

En vue de sécuriser les terres rurales au Bénin, le gouvernement a instauré, à travers la loi N° 2013-01 du 14 août 2013 et modifié le 29 mai 2017, un code foncier et domanial. Le code foncier et domanial étant un document unique regroupant tous les textes juridiques régissant le foncier et définissant le cadre juridique cohérent et approprié de régulation et de gestion foncière et domaniale ([5] ; [6]).

Les principaux objectifs de cette loi sont entre autres : améliorer la sécurité foncière, améliorer l'accès à la terre, réduire le taux élevé des conflits fonciers et favoriser leur gestion, favoriser les investissements en général et ce dans le secteur agricole en particulier. Aussi cette loi a instauré non seulement « *un certain nombre de documents ou papiers qui attestent chacun de la présomption d'une propriété sur la terre* » [2] mais aussi une nouvelle méthode de formalisation des terres.

Selon l'article 4 nouveau de la loi 2017 – 15 du 10 août 2017 (code foncier révisé), les documents de présomption sont : « *l'attestation de détention coutumière, l'attestation de recasement, l'avis d'imposition des trois dernières années, le certificat d'inscription, le certificat administratif et le certificat foncier rural* ».

Par ailleurs, l'article 375 nouveau de la même loi stipule-t-il que « *la preuve des droits fonciers se fait par le titre foncier. Toutefois en ce qui concerne les terres non nanties de ce titre, la preuve peut être rapportée, entre autres, par : le certificat foncier rural, la convention affirmée ou non, le certificat administratif, les actes délivrés lors des opérations de lotissement ou de remembrement, les avis d'imposition, le permis d'habiter, l'aveu, le serment, les présomptions, le témoignage* ».

L'article 518 de la loi N° 2013-01 du 14 août 2013 quant à lui, confère aux autorités communales et municipales le pouvoir de délivrer les conventions de ventes, de procéder à l'enregistrement des transactions foncières. Dans ce cadre, les chefs services affaires domaniales des départements du Couffo et du Mono, leurs Secrétaires généraux, les représentants du Comité de gestion foncière (COGEF) et les élus locaux ont tenu en février 2017 un atelier technique annuel d'échanges au cours duquel les procédures et modalités d'établissement des documents fonciers instaurés par ladite loi ont été révisées.

Malgré la révision des procédures de formalisation par les autorités locales, cette réforme semble rencontrer des réticences de la part des acteurs fonciers (acquéreurs et vendeurs de parcelles) dans la moyenne vallée du Mono.

Comment se faisait l'enregistrement des terres dans la moyenne vallée du Mono ? Que prévoit la nouvelle méthode de formalisation ? Qu'est-ce qui explique le comportement de réticence observé au niveau des acquéreurs et vendeurs de parcelles dans la moyenne vallée du Mono ?

La présente étude expose la situation dans la moyenne vallée du Mono au sud du Bénin.

## II. MATERIEL ET METHODES

### 2.1. Zone d'étude

Située au Sud-ouest du Bénin, la moyenne vallée du Mono couvre 13 communes des départements du Mono-Couffo et s'étend sur une superficie de 45616 hectares selon la délimitation du Programme d'Aménagement des Zones Humides (PAZH) [7].

La zone d'étude qui prend en compte trois (03) communes du Mono-Couffo est comprise entre les parallèles 1°33'35'' et 1°42'44'' de longitude Est puis entre 6°43'8'' et 7°1'26'' de latitude Nord. Elle couvre cinq (05) arrondissements frontaliers de la moyenne vallée du Mono avec une population de 106185 habitants en 2022 et où l'ethnie dominante est l'*adja*. L'agriculture constitue l'activité économique principale de la population.

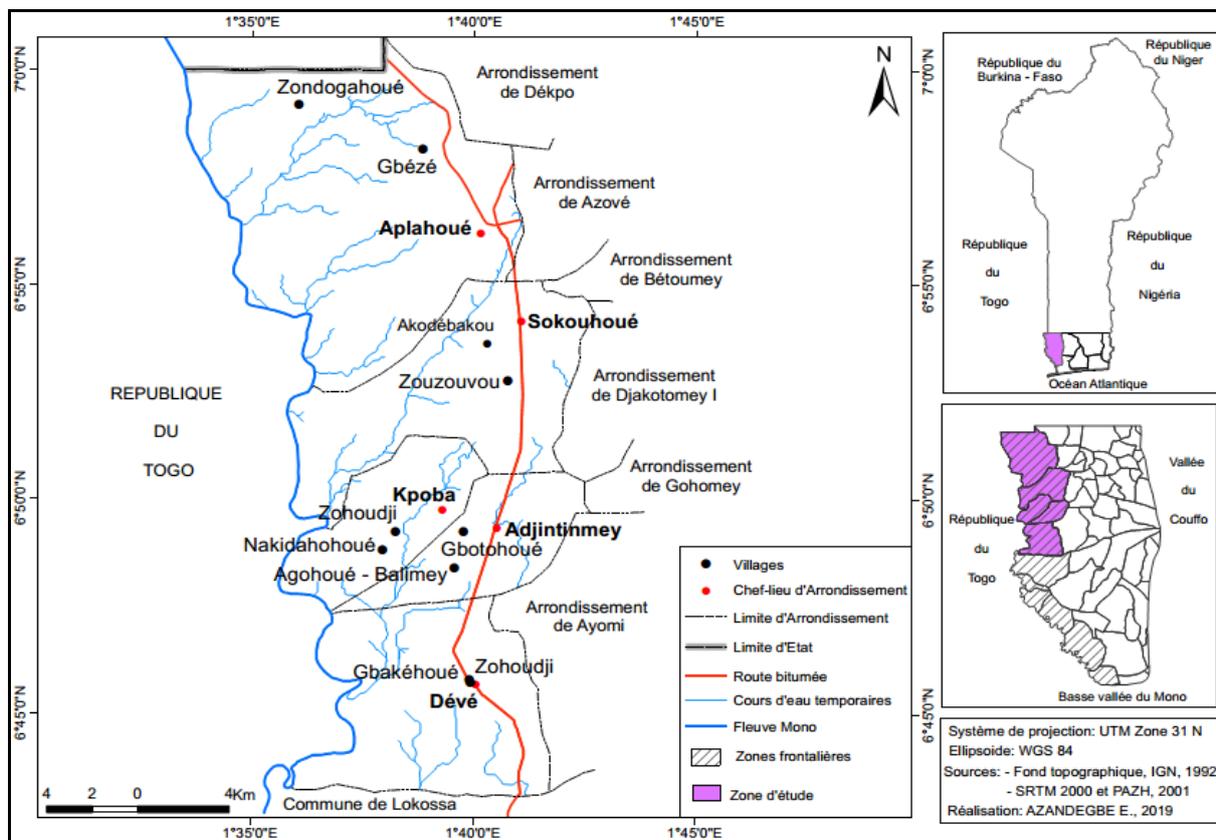


Figure 1 : Localisation de la zone d'étude

## 2.2 Méthodes

La collecte des données est basée sur la recherche bibliographique et l'enquête – terrain. 338 personnes dont 263 acquéreurs et 75 vendeurs choisis dans dix (10) villages de la moyenne vallée du Mono selon la méthode d'échantillonnage de Schwartz ainsi que 19 autorités locales ont été interviewés sur la base d'un questionnaire et d'un guide d'entretien. Les villages choisis répondent non seulement aux critères de la proximité par rapport au fleuve Mono, de l'accessibilité mais aussi disposent de potentialités agricoles et économiques diverses. Les informations sur les méthodes d'enregistrement des terres, les documents fonciers attestant de leur droit de propriété, les récits sur les perceptions des acteurs sur la nouvelle méthode de formalisation par écrit de l'achat des terres ont été collectées selon la technique de boule de neige puis analysées ; les récits ont été transcrits. L'analyse statistique a été faite grâce au logiciel SPSS et suivant la période d'acquisition des parcelles ; trois périodes qui ont été définies à partir des informations recueillies auprès des enquêtés à savoir :

- La période avant 1974 : c'est la période allant du pré et post-indépendance jusqu'en 1974 ; Elle a connu au début du XX<sup>e</sup> siècle, la mise en place par les autorités coloniales des Sociétés Indigènes de Prévoyance (SIP) qui deviendront dans les années 50, les Sociétés Mutuelles de Développement Rural (SMDR). Au cours de cette période, diverses expériences d'organisations paysannes se sont développées, notamment dans le Sud du Bénin avec les Coopératives d'Aménagement Rural (CAR) où les plantations de palmiers à huile ont été développées sous l'impulsion de l'Etat.
- La période de 1975 à 1991 : elle a été marquée par la collectivisation des moyens de production, notamment des terres ainsi que la création des groupements villageois.
- La période du renouveau démocratique à ce jour : allant de 1992 à aujourd'hui.

Enfin, le logiciel Arc GIS a été utilisé pour l'analyse cartographique.

### III. RESULTATS

#### 3.1. Méthodes d'enregistrement des terres

Les transactions foncières sont d'habitude verbales ou sanctionnées par un simple écrit qui permet déjà au vendeur de céder son bien pour lequel le prix de vente est d'habitude fixé par l'acquéreur souvent en situation de force, à cause des conditions de vie généralement précaires du vendeur. Cependant la méthode a évolué dans le temps. Ainsi distingue-t-on la méthode coutumière caractérisé par l'oralité et la méthode moderne.

Autrefois, en pays adja, la formalisation des terres se faisait de façon orale et symbolique.

En effet, lorsqu'il y a vente de terre, une cérémonie est organisée regroupant les deux parties (acheteur et vendeur), et quelques membres de leurs familles servant de témoins ; ils se rendent tous sur la parcelle pour prendre des mesures et la délimiter. Pour prendre les mesures, il n'y avait pas d'instruments ; les mesures étaient donc prises à l'aide de corde ou de pas de pieds comptés et la délimitation est faite de façon symbolique par l'implantation d'une plante, « la sansevière ou dracaena arborea » en l'occurrence. Ensuite, l'acheteur offre quelques bouteilles de « Sodabi » (alcool local) et de boissons sucrées à l'assistance et pour les prières aux mannes des ancêtres, un geste symbolique par lequel la vente est conclue.

Les prières aux mannes étant constituées de bénédictions pour l'acheteur et de malédictions proférées contre toute personne, membre de la famille du vendeur, qui éventuellement contesterait injustement la vente.

Compte tenu de l'ampleur des conflits dus aux contestations de vente, la méthode coutumière orale a disparu laissant la place à la méthode moderne qui se traduit par la formalisation par écrit des transactions. Ces écrits se font à travers les reçus de vente et les conventions de vente.

#### 3.2. Documents fonciers attestant du titre de propriété

Dans la moyenne vallée du Mono, deux types de papiers permettent aux propriétaires fonciers d'attester de leur droit de propriété suite à l'achat d'une parcelle à savoir : le reçu de vente et la convention de vente.

Le reçu de vente est un ancien document écrit établi en commun accord entre le vendeur et l'acheteur en présence de témoins et est signé par le chef de village.

La convention de vente établie soit chez le chef de village, soit par le chef d'arrondissement, soit à la mairie.

La figure 2 rend compte de la proportion de ces documents en possession des acquéreurs fonciers enquêtés.

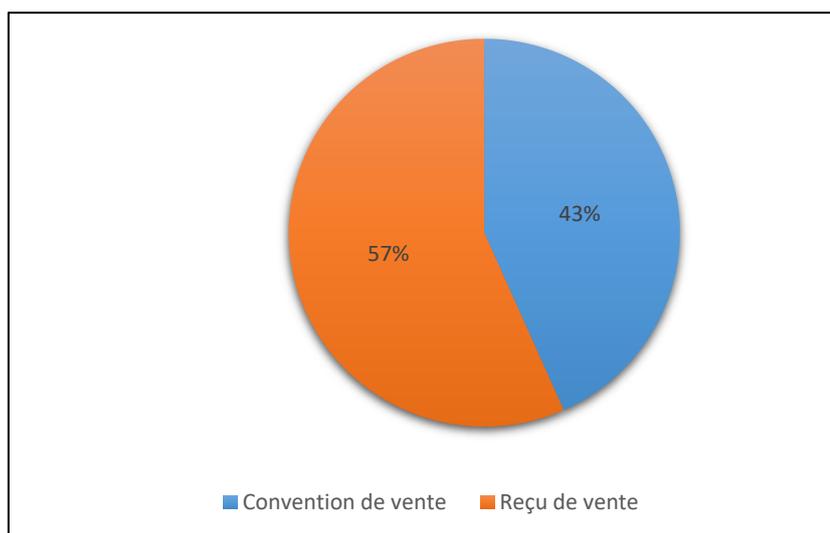
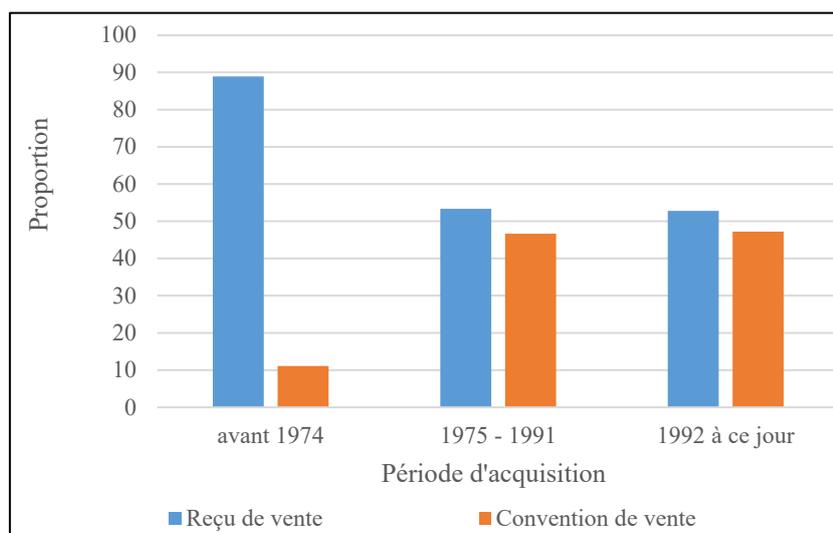


Figure 2 : Répartition des documents fonciers disponibles chez les acquéreurs fonciers enquêtés

La figure 2 révèle que sur les 263 acquéreurs fonciers enquêtés, 43% disposent d'une convention de vente alors que 57% ont un reçu de vente attestant qu'ils sont propriétaires des parcelles qu'ils ont achetées.



**Figure 3 :** Répartition des documents fonciers suivant la période d'acquisition des terres

La figure 3 révèle qu'avant 1974, le reçu de vente était le plus délivré aux acquéreurs de parcelles enquêtés pour une proportion de 89%. De 1975 à 1991 et à partir de 1992 jusqu'à ce jour, le pourcentage de reçus de vente délivré a baissé jusqu'à 53%. Quant aux conventions de vente délivrées, leur proportion est passée de 11% avant 1974 à 47% depuis 1975 à ce jour.

C'est dire donc que la formalisation par écrit et auprès des autorités de la vente des parcelles est de plus en plus respectée par les populations de façon générale. Mais, cette formalisation n'est pas systématique dans tous les villages. Ce qui explique la disparité que l'on observe dans les chiffres au sein des villages enquêtés (voir figure 4).

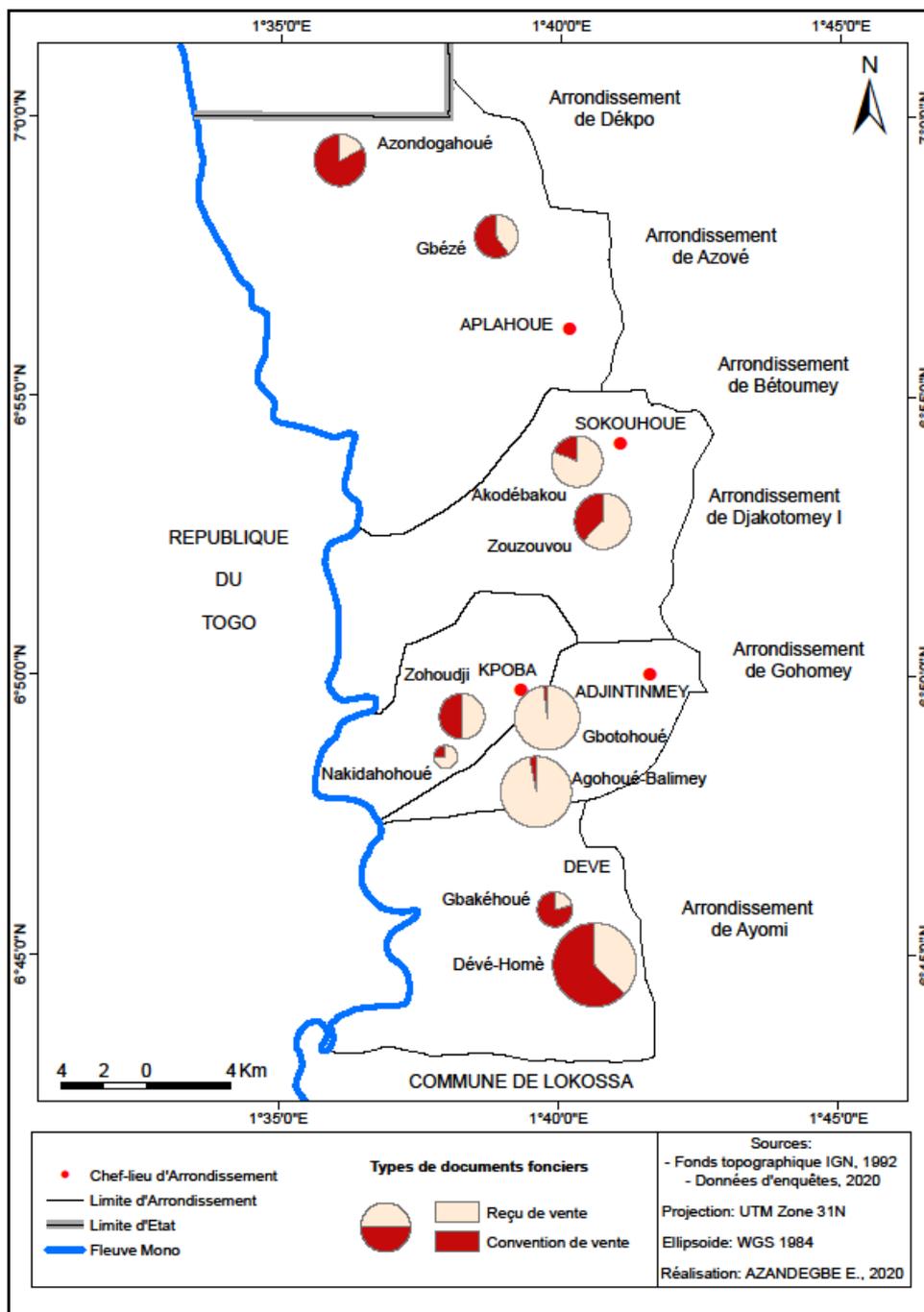


Figure 4 : Répartition des documents fonciers détenus par les acquéreurs par village enquêté

La lecture de cette figure indique que les conventions de vente sont plus délivrées dans les villages de Gbakéhoué (94%) et de Azondogahoué. (83%). Ils sont suivis des villages de Dévé-Homé et Gbézé avec des proportions respectives de 63% et 60%.

Le village de Agohoué-Balimey occupe le premier rang dans la délivrance des reçus de vente, suivi de Gbotohoué avec des proportions respectives de 97% et 92%. Zouzouvou et Akodébakou viennent en troisième et quatrième position avec respectivement un taux de 81% et 75%.

Des informations recueillies auprès des acquéreurs fonciers enquêtés, il ressort que 44% d’entre eux se sont faits délivrés leur convention auprès des anciens délégués ou chefs de village alors que 15% ont fait enregistrer leurs parcelles à la mairie. C’est dire

que la formalisation des achats et ventes de parcelles auprès des autorités compétentes dans la moyenne vallée du Mono n'est pas toujours systématique et demeure encore timide dans certains villages.

### *3.3. Nouvelle méthode de formalisation des terres*

Suite à l'atelier d'échanges des chefs services affaires domaniales et des élus locaux tenu en février 2017 sur la mise en œuvre du code foncier où la procédure et les modalités d'établissement de la convention de vente ont été révisées, dix-neuf (19) étapes ont été retenues et se présentent comme suit :

- Renseignements auprès de la Section Villageoise de Gestion Foncière (SVGF) du lieu de situation de l'immeuble (parcelle).
- Remplissage des formalités d'obtention de l'attestation de détention coutumière (ADC) si l'immeuble ou parcelle n'en dispose pas. Il s'agit d'un document qui atteste de l'appartenance de la parcelle à son propriétaire.
- Recueil de l'avis du régisseur de la propriété foncière du Bureau Communal du Domaine et du Foncier (BCDF) sur la demande de la vente de l'immeuble.
- Retrait et remplissage du formulaire de demande d'établissement de la convention de vente d'immeuble au niveau du service d'aménagement et de l'urbanisme avec les pièces constitutives du dossier après avis favorable du BCDF.
- Paiement des frais d'enquête foncière.
- Transmission de la demande d'établissement de la convention de vente d'immeuble au Président de la SVGF du lieu de situation de l'immeuble.
- Information des autres membres de la SVGF du lieu de la situation de l'immeuble par le Président.
- Conduite de l'enquête foncière sommaire par la SVGF avec l'appui à l'identification de l'immeuble par le SAU (ou chef service affaires domaniales) ou son représentant en présence du présumé propriétaire de l'immeuble, des limitrophes ou tout sachant.
- Transmission par la SVGF du procès-verbal (PV) d'enquête foncière sommaire au SAU de la Mairie.
- Etude du PV par le SAU ou le SADE.
- Remplissage des formalités complémentaires au guichet unique de la Mairie si l'enquête est concluante ; il s'agit du paiement des frais de quittance, des timbres et d'imprimés de la convention de vente de la parcelle. Ces frais qui dépendent du type de parcelle et de sa superficie sont affichés dans le tableau I.
- Dépôt de dossier d'établissement de convention de vente d'immeuble au service des affaires d'urbanisme (SAU) de la Mairie contre récépissé.
- Préparation de la convention de vente d'immeuble sur la base du procès-verbal d'enquête foncière sommaire et des pièces fournies par le vendeur, l'acheteur et les témoins du vendeur de l'immeuble avec dépôt de signature et signature de la convention par les intéressés ; les pièces à fournir sont : une pièce d'identité, un certificat de possession d'état avec photo pour le vendeur et l'acheteur, une preuve de présomption de propriété par le vendeur (la pièce qui justifie qu'il est le propriétaire de l'immeuble : convention de vente, reçu d'achat, titre foncier, certificat foncier, attestation de détention coutumière ou témoignage par procès-verbal) et une copie du levé topographique ou simple croquis de la parcelle par l'acheteur ;
- Prise de connaissance par le Maire et les interprètes assermentés du dossier de la convention de vente de l'immeuble ;
- Préparation de l'audience d'affirmation de la convention de vente de l'immeuble ;
- Tenue de l'audience d'affirmation de la convention par le Maire assisté d'un interprète assermenté ;
- Retrait par le requérant de la convention de vente affirmée ;
- Transmission d'une copie de la convention de vente affirmée au régisseur de propriété foncière du BCDF ;

- Archivage d'une copie de la convention de vente affirmée.

De plus, les arrêtés n°63/040 et 63/041 pris par les autorités locales pour la mise en œuvre des procédures et modalités ont prévu une durée de dix-sept (17) jours à compter de la date où le dossier d'établissement de convention de vente d'immeuble a été déposé au service des affaires d'urbanisme (SAU) de la Mairie contre récépissé (c'est-à-dire à l'étape 12) pour finir le processus ; aucun délai n'étant prévu pour les autres étapes. Ce qui signifie que le délai de la formalisation dure plus de 17 jours.

Tableau I: Frais à payer pour la formalisation des transactions foncières

Désignation	Coût
Quittance: Taxe sur valeur vénale de la parcelle	5% du prix de cession de la parcelle
Cinq (5) timbres de 300 FCFA pour le dépôt de signature et / ou d'empreintes digitales du vendeur, de l'acheteur et des témoins du vendeur	1500 FCFA
Cinq (5) timbres pour les cinq (5) exemplaires de la convention de vente de la parcelle	15000 FCFA / 10000 FCFA <sup>(1)</sup>
Cinq (5) exemplaires de l'imprimé de la convention de vente de la parcelle	1000 FCFA / 5000 FCFA <sup>(2)</sup>
Prestation pour enquête foncière sommaire	5000 FCFA / 10000 FCFA <sup>(3)</sup>
Frais d'affirmation de la convention de vente de l'immeuble (enquête foncière, intervention de l'interprète)	2000 FCFA

Source : Enquête – terrain, 2020

Au total, comme l'indique ce tableau, les frais varient suivant le type de parcelles et sa superficie. Ils s'élèvent à 14500 FCFA pour les terres de taille inférieure à 0,5 hectare, 24500 FCFA plus 5% de la valeur vénale de la parcelle pour les terres à usage d'habitation, 28500 FCFA plus 5% de la valeur vénale de la parcelle pour les terres agricoles de taille comprise entre 0,5 et 2 hectares et les terres agricoles dont la taille est supérieure à 2 hectares.

Mais en plus de ces frais, les propriétaires des terres agricoles dont la taille est supérieure à 2 hectares doivent payer les frais d'étude de projet de valorisation de leur parcelle qui varient entre 15000 FCFA et 200000 FCFA suivant la superficie de la parcelle.

De plus, peu de transactions foncières franchissent l'étape d'enregistrement du fait de la complexité de cette nouvelle procédure de formalisation.

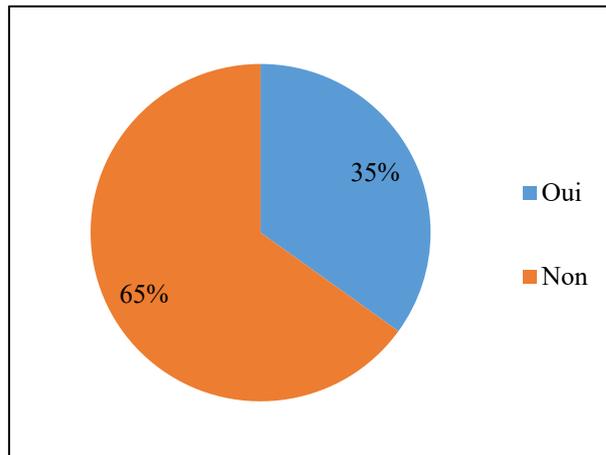
#### 3.4. Perceptions des acteurs fonciers sur la nouvelle méthode de formalisation des terres

La plupart des personnes enquêtées méconnaissent l'existence de la loi qui institue la nouvelle méthode de formalisation des transactions. La figure n°5 fait part de leur niveau de connaissance.

<sup>1</sup> 5000 FCFA pour les terres agricoles de taille inférieure à 0,5 ha et 10000 FCFA pour les terres de taille supérieure à 0,5 ha puis les terres à usage d'habitation

<sup>1</sup> 1000 FCFA pour les terres agricoles de taille inférieure à 0,5 ha et les terres à usage d'habitation ; 5000 FCFA pour les terres de taille comprise entre 0,5 et 2 ha ou supérieure à 2 ha.

<sup>1</sup> 5000 FCFA pour les terres agricoles de taille inférieure à 0,5 ha et 10000 FCFA pour les terres de taille supérieure à 0,5 ha puis les terres à usage d'habitation.



**Figure 5 :** Niveau de connaissance de la nouvelle méthode de formalisation des parcelles par les acquéreurs enquêtés

Comme l'indique la figure 5, seuls 35% des propriétaires fonciers enquêtés sont informés de l'existence d'une nouvelle loi portant formalisation des terres.

Cependant, les avis par rapport au contenu et au processus convergent. Selon les enquêtés, la formalisation écrite des transactions est une bonne chose. Ils estiment que le fait de disposer des titres de propriétés leur évitera des difficultés telles que : la baisse des conflits fonciers et la garantie de la sécurité foncière.

Toutefois, plusieurs raisons sous-tendent leur réticence par rapport au respect et à l'application de l'actuelle méthode de formalisation des terres. Au nombre des avis évoqués, il y a :

- le coût élevé des formalités ;-
- le manque de moyens financiers ;
- le coût élevé du transport dû aux allers-retours sur une longue distance de leur lieu de résidence à la Mairie ;
- la lenteur administrative ;
- et la longue durée du processus.

L'encadré ci-dessous présente quelques-unes de leurs réponses par rapport à la question.

- « C'est une bonne chose, mais le processus prend du temps. Nous avons des problèmes de maladies, d'accouchement ; s'il faut s'en tenir à cette formalisation, on finira quand ? »
- « Pourquoi devons-nous nous rendre jusqu'à la mairie avant de faire un papier ? Ils ont interdit aux délégués et au Chef d'Arrondissement de nous signer les papiers pour nos parcelles. Il n'y a plus personne ici au village pour faire les papiers ? »
- « C'est bon mais il faut revoir les coûts. L'Etat veut-il s'enrichir sur le dos des populations ? Et puis cette formalisation ne résout pas totalement les problèmes fonciers. »
- « Actuellement, on a même peur de vendre nos terres. La terre que tu as héritée de ton père, tu ne devrais pas la vendre ; mais compte tenu des difficultés que tu éprouves tu décides de la vendre pour résoudre tes problèmes. Ce n'est pas par plaisir que nous vendons. Maintenant, on nous demande de payer de l'argent avant de vendre notre propre parcelle. Or ce sont des choses qui ne se faisaient pas. Sommes-nous dans un pays européen ? Ces normes ne répondent pas à nos pratiques. Ceux qui disent que c'est une bonne chose, c'est parce qu'ils n'en ont pas à vendre ou qu'ils ont déjà vendu ce qui leur appartenait à vil prix, au temps où les terres coutaient 1000 FCFA le cantin ».
- « Les dépenses sont trop coûteuses et le processus est trop long. On dit qu'il faut faire enquête avant de vendre, les problèmes ne vont pas attendre les enquêtes. Dans ces conditions est-ce qu'on pourra encore vendre ? »

#### IV. DISCUSSION

La formalisation des transactions foncières continue de s'effectuer dans la moyenne vallée du Mono ; mais, du fait du coût élevé des frais de formalisation et des tracasseries, les nouvelles procédures de formalisation ne sont ni acceptées, ni exécutées par tous les acquéreurs fonciers. [6] a fait la même remarque dans le cadre de l'enregistrement des conventions de vente à l'ANDF au Bénin ; aussi conclut-il : « A dire vrai, l'enregistrement des actes fonciers ne pose véritablement pas de problème. Ce sont les implications financières de cette réforme foncière qui suscitent la méfiance ». [8] pense que « lourdeur et coût de la procédure, irrégularités et manque de fiabilité de l'administration foncière, d'un côté, manque de demande de la part des populations et inadéquation de la propriété privée individuelle à des formes d'appropriation foncière où dominent les patrimoines familiaux, de l'autre », en sont les principales raisons. [9] ont constaté que l'obtention d'un titre foncier à Lomé est handicapée par une kyrielle de contraintes relatives à la lourdeur de la procédure administrative, au coût exorbitant de l'opération et à la fraude qui caractérise l'établissement de ce document juridique. [2] pense que pour que les détenteurs fonciers ruraux puissent mieux profiter du processus de formalisation des droits fonciers, il faudra, comme le soulignent [10] que les initiatives de formalisation impliquent des charges financières peu élevées (ou même nulles) pour ces acteurs. Le coût de l'opération est certes déjà allégé quand on le compare à la procédure lourde de levé des parcelles PFR, mais dans la démarche ADC, il y a encore le poids des charges relatives aux imprimés (papiers) à réaliser, aux fiches de demande d'ADC, aux frais d'enquête, aux frais de signature par le maire. Ces mêmes charges se font sentir pour la procédure de demande de convention de vente puisqu'il faut passer l'étape de l'ADC pour aboutir à la délivrance des conventions de vente.

Ainsi pour [11], les procédures doivent être à la fois simples et efficaces, car portant sur les problèmes clés, sans formalisme juridique excessif. Mieux vaut des procédures rustiques, accessibles, qui apportent une solution à 80 % des cas et laissent les instances de résolution des conflits traiter les 20 % restant, que des procédures complexes, coûteuses, qui excluent 80 % des cas, ouvrent la voie à des incertitudes et des opportunités de corruptions à la moitié des 20 autres.... Car selon le rapport Doing Business 2014 de la Banque mondiale, il faut suivre, en moyenne, six procédures différentes en Afrique subsaharienne pour enregistrer une propriété, qui prennent 59 jours et qui coûtent généralement environ 9 % de la valeur du bien foncier. Les chiffres indiqués dans le cas du Bénin sont de quatre procédures d'une durée de 120 jours chacune, moyennant un coût représentant 11,7 % de la valeur totale du bien foncier [12]. Les propos de ces derniers rejoignent en partie les résultats de cette étude qui ont montré que dans la moyenne vallée du Mono, quand bien même le nombre de procédures est élevé et la durée importante, la valeur vénale du bien foncier à payer a baissé et est désormais de 5%.

#### V. CONCLUSION

« A mesure que les valeurs foncières augmentent, les agents du gouvernement et les dirigeants politiques cherchent à accroître leur rôle dans l'attribution des terres. Cela peut déboucher sur des transactions non réglementées et parfois corrompues, voire illicites » [13].

Pour preuve, les résultats de cette étude ont montré que dans la moyenne vallée du Mono, plusieurs acquéreurs continuent de ne pas déclarer ou enregistrer les terres achetées à la mairie du fait de la lourdeur et de la longue durée du processus de formalisation. Certains d'entre eux de peur de suivre les nouvelles formalités d'enregistrement des parcelles, en accord avec des chefs de villages, vont jusqu'à antedater l'achat de leur parcelle pour se faire délivrer des reçus de vente ou les anciennes conventions de vente.

C'est pourquoi, [14] tirent la conclusion selon laquelle la réforme foncière doit être un processus participatif, inclusif et ouvert : cela signifie qu'il doit effectivement impliquer tous les acteurs, mieux les écouter et prendre en compte toutes leurs observations sans aucune discrimination.

Une chose est donc de légiférer, mais la mise en œuvre est toute autre. Par conséquent, les gouvernants devraient désormais tenir compte des réalités locales dans toutes réformes foncières.

Aussi, comme le recommande [15], le processus d'information et de sensibilisation des populations doit-il se poursuivre pour améliorer la perception des détenteurs de terres et demandeurs de droits d'usage sur la formalisation.

#### REFERENCES

- [1] koussoubé E. (2014) : Sécurisation foncière et développement agricole en Afrique subsaharienne, 6 p  
<http://www.bsi-economics.org/357-securing-land-rights-development-agriculture-africa-sub-saharan>
- [2] Edja H. (2022) : Terres rurales au nord-est du Bénin et délivrance de l'attestation de détention coutumière dans le cadre de la formalisation des droits fonciers. Bulletin de la Recherche Agronomique du Bénin (BRAB). Hal-03950960. 22 p.
- [3] Comité technique « Foncier et développement » (2015) : La formalisation des droits sur la terre dans les pays du Sud : dépasser les controverses et alimenter les stratégies, Paris, Ministère des Affaires étrangères et du Développement international (Maedi), Agence française de développement (AFD), 86 p.
- [4] Boué C. et Colin J.-P. (2015) : Formalisation légale des droits fonciers et pratiques informelles de sécurisation des transactions dans les Hautes Terres malgaches, Cahiers du Pôle Foncier n° 9, Montpellier, Pôle Foncier, 20 p
- [5] Baguiri S. B. (2015) : « Le Code Foncier et Domanial en République du Bénin : Les décrets d'application », *Communication dans le cadre de la sécurité alimentaire en lien avec la gouvernance foncière dans les communes du Bénin*. Parakou, Bénin.
- [6] Codjo T. T. (2021) : Stratégies des acteurs face à l'enregistrement des conventions de vente des terres à l'agence nationale du domaine et du foncier au Bénin. EJSSS, Vol7, Issue 1, 15 p
- [7] PAZH. (Février - Octobre 2001). Inventaire et caractérisation des écosystèmes humides des deux complexes Est et Ouest de zones humides du sud-Bénin: Aspects hydrologiques des bassins versants et leur cartographie. Cotonou: ABE.
- [8] Lavigne Delville P. (2010) : La réforme foncière rurale au Bénin. Émergence et mise en question d'une politique instituante dans un pays sous régime d'aide in *Revue française de Sciences politiques* 2010/3 (Vol. 60), Éditions Presses de Sciences Po. pages 467 à 491
- [9] Somadjago M., Cissokho D. et Desse R-P. (2019) : Les contraintes liées à l'immatriculation de la propriété foncière à Lomé. Les lignes de Bouaké-La-Neuve, Volume 1, N°10, 12 p
- [10] Sjaastad, E., Cousins, B. (2008) : Formalisation of land rights in the South: An overview. *Land Use Policy* 26, 1 - 9. von Benda-Beckmann, F. 2003: Mysteries of capital or mystification of legal property? *Focaal - European Journal of Anthropology* no. 41, 2003: pp. 187-191.
- [11] Lavigne Delville, P., Colin, J.-P., Ka, I., & Merlet, M. (2017) : Etude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation. Rapport définitif. UEMOA/IPAR, 198 p.
- [12] Goldstein M., Hounghbedji K., Kondylis F., O'sullivan M. et Selod H. (2015) : *Formalisation des droits fonciers dans les zones rurales d'Afrique de l'ouest : Résultats initiaux d'une étude expérimentale au Bénin*. Document de travail de recherche sur les politiques de la Banque Mondiale n°7435. 52 p

- [13] Mayers J., Knapman C., Laura Silici L. et Cotula L. (2017) : L'accès aux terres agricoles à la va-vite en Afrique subsaharienne. International Institute for Environment and Development. 5 p
- [14] Dossou-Yovo D. C., Ague F. et Michisso G. (2018) : Trajectoire de la politique foncière rurale en République du Bénin. Rapport de communication. 22 p
- [15] VNG International (2019) : Formalisation des droits fonciers. Enregistrement des Accords portant sur les droits d'usage.