

Enjeux Fonciers Et Développement Local Dans La Commune De Tori-Bossito Au Sud Du Bénin : Analyse Des Défis Et Perspectives

Mansourou Adénlé ADJIBOÏCHAN¹, Martin HONDJENOU¹, Makpondéhou MAKPONSE, Vincent Kossi DOVENON², Béni DJOKO², Auguste Tognidé HOUINSOU¹

¹Laboratoire d'Aménagement du Territoire d'Environnement et de Développement Durable (LATEDD) / Université d'Abomey-Calavi (BENIN)

²Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole (LaGREA) / Université d'Abomey-Calavi (BENIN)
mansourouadenle@gmail.com, Kossivincent87@gmail.com, benidjoko@gmail.com, augustehouinsou@gmail.com

Auteur correspondant : Mansourou Adénlé ADJIBOÏCHAN. E-mail: mansourouadenle@gmail.com



Résumé: Le foncier constitue l'élément de base du développement économique d'une région ou d'une commune. La présente recherche portant sur le thème problèmes fonciers et développement local dans la Commune de Tori-Bossito est une contribution à une meilleure connaissance des problèmes fonciers qui constituent des handicaps au développement local de cette commune.

L'approche méthodologique suivie a pris en compte la recherche documentaire, les enquêtes de terrain (six groupes-cibles dont les autorités communales, les agents du MCVDD et DGURF, les propriétaires terriens et acquéreurs, les membres du comité de lotissement, les Cabinets topographiques et les Démarcheurs), le traitement des données et l'analyse des résultats avec le modèle SWOT. Au terme de cette étude, il ressort que la Commune de Tori-Bossito est dominée par plusieurs types de conflits fonciers qui constituent des blocages à son développement. Les litiges entre les autorités et les collectivités ne sont que 1,87 %, entre deux collectivités n'occupent que 7,94 %, au sein d'une même collectivité occupent 34,58 %, et ceux entre propriétaires et acquéreurs représentent 49,53 %. Les causes de ces litiges passent par l'absence d'actes légaux et de délimitation de propriété foncière qui occupe 48,13 %, le démarchage 22,42 %, le métayage 11,21 % et les autres causes comme le refus de partage d'héritage, des remises en cause de droit d'héritage, l'oisiveté et le chômage etc. occupent 18,24 %. Les conséquences de ces conflits au plan du développement local sont entre autres la non mise en valeur des terres, le blocage des investissements et des projets etc. La prise en compte des différentes mesures proposées est donc une nécessité pour réduire les problèmes fonciers pour le développement local de la Commune de Tori-Bossito.

Mots clés : Tori-Bossito, problèmes fonciers, développement local.

Abstract: The land is the basic component of any economic development of a region or a municipality. This research on the subject land issues and local development in the Municipality of Tori-Bossito is a contribution to a better understanding of land issues that are handicaps the local development of this county.

The methodological approach followed included desk research, field surveys (six target groups including local authorities, agents and MCVDD, DGURF, landowners and purchasers, members of the subdivision, topographic Cabinets and callers), data processing and analysis of results with the SWOT model.

At the end of this study, it appears that the City of Tori-Bossito is dominated by several types of land conflicts are obstacles to its development. Disputes between authorities and communities are only 1.87 % between two communities occupy only 7.94 % within a single community occupy 34.58 %, and those between owners and buyers represent 49.53 %. The causes of these disputes go through the absence of legal acts and delineation of land which occupies 48.13 %, 22.42 % canvassing, sharecropping 11.21 % and other causes such as the refusal of sharing inheritance, the questioning of the right of inheritance, idleness and unemployment etc. hold 18.24 %. The consequences of these conflicts in terms of local development are among other undeveloped land, blocking investments and projects etc.

Taking into account the various measures proposed is therefore a need to reduce land issues for local development in the Municipality of Tori-Bossito.

Keywords: Tori-Bossito, land issues, local development.

I. Introduction

Le Bénin à l'instar de tous les pays sous-développés est confronté à de véritables problèmes en matière de gestion de l'espace. Or, le développement d'une région ou d'un pays suppose la transformation, l'urbanisation et la mise en valeur de ces espaces. Le foncier constitue donc la toile de fond de la quasi-totalité des dynamiques de développement. Dans les cultures paysannes, les rapports de l'homme à la terre revêt une importance capitale (D. E. Akpinfa, 2006). Sur le plan économique, la terre est un capital qui prend de la valeur avec le temps. D'où l'importance d'une meilleure gestion. Mais la focalisation de toutes les attentions sur les questions foncières avec toutes les conséquences qu'elles peuvent entraîner sur le développement, mérite qu'on s'y penche sérieusement et au plus vite (D. A. Kani, 2011).

N'appartenant à l'origine à personne en particulier, la terre était sous l'emprise du premier occupant ; ce qui entraîne une occupation des terres sans véritable titre de propriété (G. Adéchy 2010). De nombreuses législations foncières, encore marquées par l'époque coloniale, se basent sur le régime du livre foncier, qui promeut une propriété privée individuelle que les Etats n'ont pu généraliser. A l'échelle nationale, différents textes juridiques présentent certaines incohérences dans leurs implications foncières. Les pratiques administratives s'avèrent, dans certains cas, en décalage avec les politiques officielles (DCT N° 14/2000).

Aussi, avec la croissance démographique sans cesse des villes du Bénin, on observe une forte dynamique foncière qui s'exprime par la ruée vers la proximité. C'est le cas de la croissance exponentielle de Cotonou et d'Abomey-Calavi dont la Commune de Tori-Bossito représente aussi une spécificité de leur périphérie, reposant sur une dynamique de la production et de la consommation de l'espace urbain. Plusieurs facteurs ont favorisé la situation de Tori-Bossito. Entre autres la situation géographique et les données naturelles. Ces facteurs ont entraîné les transformations socio-culturelles et économiques de cette localité dans laquelle le mode d'appropriation des terres reste dominer par le régime foncier traditionnel (Balogoun, 2011).

De plus, les opérations de lotissement sont réalisées au coup par coup de sorte qu'entre le moment où l'état des lieux est établi et celui où il est définitivement exécuté, il s'écoule souvent plusieurs années (en moyenne une décennie). C'est ainsi que, dès que le lotissement d'une zone est projeté, on assiste à une prolifération de plaques d'identification de présumés propriétaires de parcelles dans ladite zone. Car il suffit d'avoir une plaque d'identité sur une parcelle de n'importe quelle dimension, pour être pris en compte au moment de l'établissement de l'état des lieux (G. Adéchy, 2010). Ceci constitue un frein aux opérations de lotissement. Or le lotissement d'un espace représente la base de développement local d'une commune car il permet l'implantation des infrastructures sociocommunitaires et d'une manière générale la viabilisation de l'espace (F. E. K. Hossou, 2013). De tout ce qui précède, il est important de montrer les rapports existants entre les problèmes foncières et développement au niveau local dans la Commune de Tori-Bossito

II. Présentation du milieu de recherche

Située au Sud du Bénin dans le département de l'Atlantique, la Commune de Tori-Bossito est localisée entre les parallèles 6°25' et 6°37' de latitude nord et les méridiens 2°11' et 2°17' de longitude est. Elle partage sa frontière au nord avec la Commune d'Allada. Les Communes d'Abomey-Calavi et de Zè lui servent de frontière à l'est. Au sud, elle est limitée par la Commune d'Ouidah et à l'ouest, la Commune de Kpomassè représente sa limite. Sa superficie est de 328 km² soit 10 % de la superficie totale du département de l'Atlantique. La figure 1 présente la situation géographique et administrative de Tori-Bossito.

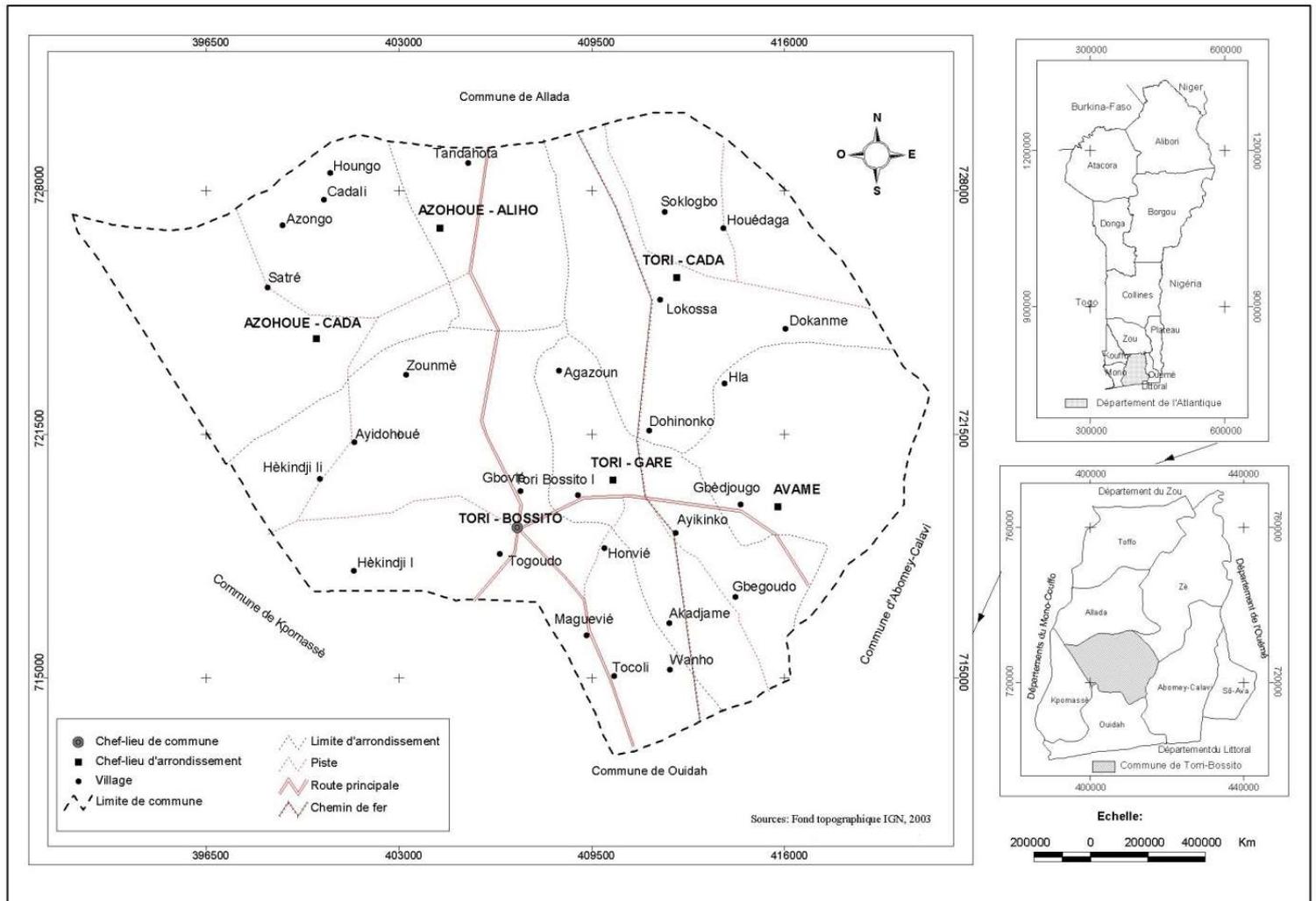


Figure 1: Situation géographique et administrative de la Commune de Tori-Bossito

2.1. Méthodes et matériels de collecte de données

2.1.1. Méthode de collecte des données

Les différents types de données collectées et les groupes cibles enquêtés ont été sélectionnés en raison de leur rôle varié dans la gestion foncière et de leur capacité à fournir des informations essentielles. L'échantillonnage a pris en compte cinq groupes cibles.

La formule suivante $T = M \times F$ a permis de calculer la taille de la population enquêtée avec : T = taille ; M = effectif total de la population (57632 hbts, INSTaD 2013) ; F = taux de sondage (1 %).

$$T = \frac{57632 \times 1}{100} = 577 \text{ personnes enquêtées}$$

D'après les calculs 577 personnes doivent être enquêtées. Mais compte tenu des moyens matériels, financiers limités d'une part et de la répétition des mêmes réponses déjà données d'autre part, 301 personnes ont été enquêtées ce qui représentent 52,02 % de la taille de l'échantillon.

Le tableau I présente la répartition des personnes enquêtées dans la Commune de Tori-Bossito.

Tableau I : Répartition de la population cible enquêtée à Tori-Bossito

Communes	Cibles enquêtées						Total
	Autorités		Propriétaires terriens et acquéreurs	Membres du comité de lotissement	Cabinets topographiques	Démarcheurs	
	Communes	(MEHU, DGURF)					
TORI-BOSSITO	14	04	269	07	02	05	301

Source : Enquête de terrain Avril-Mai, 2023

2.1.2. Matériels et outils de collecte de données

Les outils utilisés pour la collecte des données et informations sur le terrain sont : un questionnaire, un guide d'entretien, une grille d'observation, un appareil photographique, un GPS (Global Positioning System). Les techniques qui ont été mises en œuvre sont des observations directes et indirectes, la Méthode Active de Recherche Participative (MARF). Les données ont été collectées grâce au logiciel de collecte de données Kobocollect. Elles ont ensuite été traitées à l'aide des logiciels et des techniques appropriés.

2.1.3. Traitement et d'analyse des résultats

Le traitement des données a suivi le dépouillement manuel des fiches d'enquête. Les logiciels Word 2007 et Excel 2007 ont été utilisés pour la saisie et le traitement statistique des données, la réalisation des graphiques, tableaux et proportions. Le logiciel ArcView a permis la réalisation des différentes cartes. L'analyse des résultats est faite suivant le modèle SWOT (Strengths comme Forces, Weaknesses comme Faiblesses, Opportunities comme Opportunités et Threats comme Menaces).

III. Résultats et discussions

3.1. Problèmes fonciers dans la Commune de Tori-Bossito

Les problèmes fonciers dans la Commune de Tori-Bossito sont pour la plupart des litiges domaniaux nés du conflit de droit de propriété sur des parcelles ou des domaines. Ces problèmes sont multiples, divers et résultent du cadre juridique du foncier et du mode d'accès à la propriété dans la Commune de Tori-Bossito.

Ici, quatre formes de litige sont exposées. Il est aussi important de mentionner que la spécificité dans la Commune de Tori-Bossito est qu'il n'existe pas de plaques ou tout autre signe pouvant indiquer des cas de litige sur des parcelles ou domaines.

3.1.1. Litiges domaniaux entre collectivité et autorités locales : Cas du domaine de l'arrondissement de Tori-Cada

Le domaine abritant l'arrondissement de Tori-Cada aurait été octroyé par la collectivité ADJIHANOU aux autorités d'alors vers les années 60 ou 70 selon les témoignages. Cet acte d'octroi ne fut guère mentionné dans aucun document administratif. Ayant vu aujourd'hui la valeur accordée à la terre dans la commune, les petits-fils d'ADJIHANOU revendiquent le droit de propriété de cet espace sur lequel est érigé depuis 1960 le bâtiment de l'ex Commune rurale de Tori-Cada. Cette situation conduisant au litige domaniaux est pendant au tribunal de Ouidah depuis 2011. Ne pouvant pas supporter les frais et charges du tribunal, ces petits-fils ont cédé ledit domaine à un nanti autochtone du nom d'ADANDOSSOSI Gafarou à un prix forfaitaire. C'est ce dernier qui revendique aujourd'hui le droit de propriété avec les autorités locales de la Commune de Tori-Bossito. La photo 1 présente une vue partielle du domaine de l'arrondissement de Tori-Cada.



Photo 1 : Vue partielle du domaine de l'arrondissement de Tori-Cada en litige

Prise de vue : *Adjiboïchan, Avril 2023*

La photo 1 présente une administration locale installée sur un domaine en litige. Il s'agit de l'arrondissement de Tori-Cada. Ce dossier est encore pendant devant la cour de cassation.

3.1.2. Litiges domaniaux entre deux collectivités : Cas des collectivités TOHOUNKO et MINAMON

Ils sont peu fréquents et variés dans la commune. Dans l'arrondissement de Tori-Gare, ce type de litige est survenu entre les descendants de la collectivité TOHOUNKO et ceux de la collectivité MINAMON. Ce conflit entre les deux collectivités est intervenu sur les domaines ayant servi de champ pour leurs aïeux. Jusqu'aujourd'hui, aucune preuve de limite effective n'est exhibée par les deux parties en conflit. Certaines ventes effectuées par les descendants de la collectivité TOHOUNKO sont remises en cause par ceux de la collectivité MINAMON pour raison d'empiètement d'espace et vis versa.

Ce cas de conflit survient souvent chez les propriétaires qui savent que leurs voisins ne disposent d'aucun document pouvant prouver la superficie exacte de sa propriété foncière.

3.1.3. Litiges au sein d'une même collectivité : Cas de la collectivité DANSOU

Ce litige oppose aujourd'hui les arrières petits fils du feu DANSOU Akondé et ceux de son feu frère DANSOU Hossou dans le quartier Dohinonco, arrondissement de Tori-Gare. En effet, DANSOU Akondé aurait cédé une partie de son domaine sans acte de donation à son frère DANSOU Hossou pour exploitation agricole.

Des années plus tard, DANSOU Hossou aurait morcelé et vendu quelques parcelles. Ces petits fils héritent à leur tour le domaine restant. Mais les héritiers du feu DANSOU Akondé remettent en cause le droit de propriété de leur oncle aïeul feu DANSOU Hossou. C'est ainsi que s'installe un conflit foncier familial entre les héritiers DANSOU impliquant les acquéreurs de DANSOU Hossou. Dépassant aujourd'hui les règlements au niveau familial, ce conflit est pendant devant les juridictions.

3.1.4. Litiges entre collectivité et acquéreurs : Cas de la collectivité VIAHO et de l'acquéreur MORERO Pinto dans l'arrondissement de Tori-Gare

Il s'agit d'un litige qui oppose les descendants de VIAHO aux actuels occupants. En effet, VIAHO aurait vendu une grande partie de son domaine d'environ 36 ha à MORERO Pinto, qui, à son tour, aurait morcelé ce domaine acheté et en a revendu à plusieurs autres acquéreurs.

Depuis 2012, les descendants de VIAHO remettent en cause la vente de leur aïeul à MORERO et poursuivent au tribunal de Ouidah les acquéreurs de MORERO. Ces derniers, ne pouvant pas tous se rendre chaque fois au tribunal ont mis en place un comité qui les représente devant les juridictions de Ouidah. Sachant bien que l'affaire est toujours pendante au tribunal, les petits fils de VIAHO, de connivence avec l'huissier de justice Maître AGBASSE, revendent les mêmes parcelles déjà vendues par

MORERO. Ceci fait perdurer les problèmes fonciers dans le temps et dans l'espace. Il est important de mentionner que les litiges entre propriétaires et acquéreurs sont dominants dans le secteur d'étude. La photo 3 illustre cette situation.

Ce type de litige oppose aussi à Dokanmè dans l'arrondissement de Tori-Cada, la collectivité ODOU à ces acquéreurs. Au lieu de disposer d'un administrateur de biens qui se chargera du partage d'héritage ou de la vente de parcelles sur leur domaine, chaque fils et filles, sans l'accord des autres membres de la collectivité effectue des ventes de parcelles comme il le veut ; ce qui occasionne une multiple vente de la même parcelle et crée dans cet arrondissement de sérieux conflits fonciers.

Ces conflits causés par les fils et filles de cette collectivité ont conduit plusieurs fois le Maire de la commune au tribunal de première instance de Ouidah ; ce qui a amené ce dernier à suspendre momentanément la signature de toute convention de vente au chef village de la localité. La photo 2 illustre la plaque de vente de parcelles par l'huissier de justice Maître AGBASSE dans l'arrondissement de Tori-Gare.



Photo 2 : Plaque indiquant la vente de parcelles sur un domaine litigieux

Prise de vue : Adjiboïchan, Avril 2023

La photo 2 montre la plaque de vente de parcelle sur un domaine en litige et dont l'affaire n'est pas encore résolue au tribunal de première instance de Ouidah. Bien qu'il existe déjà plusieurs acquéreurs sur le domaine, cette vente est confiée à un huissier de justice du nom de Maître AGBASSE. Il s'agit ainsi donc d'une revente à d'autres acquéreurs.

3.1.5. Autres cas de litiges fonciers dans la Commune de Tori-Bossito

A ce titre, on peut citer des conflits de voisinage entre acquéreurs ou autres qui surviennent suite aux déplacements volontaires des bornes, des remises en causes plus tard du droit de propriété de certains acquéreurs, des litiges naissants entre deux acquéreurs et des litiges dus au partage de domaine objet d'héritage.

La figure 2 montre en pourcentage les types de litiges fonciers dans la Commune de Tori-Bossito.

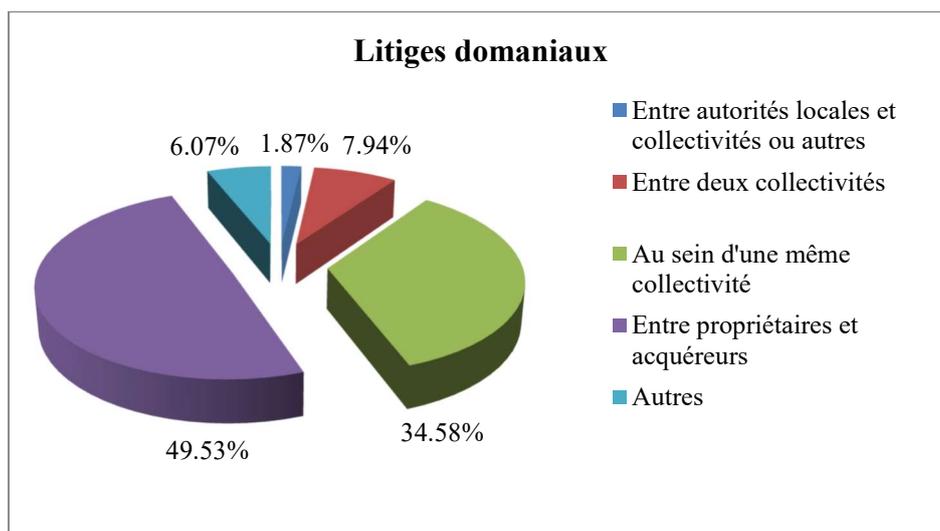


Figure 2 : Types de litiges domaniaux dans la Commune de Tori-Bossito

Source : Enquête de terrain, Avril 2023

L'analyse de cette figure montre que les litiges entre les propriétaires et acquéreurs occupent 49,53 % tandis que les litiges au sein des collectivités représentent 34,58 %. L'origine commune de ces litiges est l'héritage.

3.2. Causes des problèmes fonciers

Plusieurs causes expliquent la présence des problèmes fonciers et litiges domaniaux dans la Commune de Tori-Bossito. Il s'agit entre autres de l'absence des actes légaux pouvant régir la propriété foncière et l'absence de délimitation des propriétés foncières, du démarchage et du métayage.

3.2.1. Absence des actes légaux de propriété foncière et de délimitation des propriétés foncières

Cette cause représente 48,13% et est l'une des principales causes des différents conflits fonciers qui existent aujourd'hui dans la Commune de Tori-Bossito. Cela s'explique par le manque d'acte écrit et signé dans les cessions de propriété foncière surtout dans le cas des héritages. Plusieurs héritiers de la Commune de Tori-Bossito ne détiennent pas d'actes pouvant confirmer leur titre de propriété.

Aussi, il est observé de nos jours que certains acquéreurs achètent des domaines ou parcelles sans les avoir visités et sans une vraie délimitation. Ils se contentent des décharges signées et de la reconnaissance d'un présumé titre de propriété foncière des héritiers. Les ventes ne sont pas établies suivant une procédure normale. Les héritiers ou vendeurs ne présentent pas à la vente les quatre exemplaires de leur convention, leur acte de donation ou encore le procès-verbal de partage d'héritage. Cette situation conduit des années plus tard, les descendants du vendeur déjà mort à contester et à remettre en cause la vente opérée et dont les règlements sont portés devant les tribunaux. Plusieurs propriétés foncières de la Commune de Tori-Bossito sont dans de tel cas devant les tribunaux.

Dans d'autres cas, les descendants revendent une nouvelle fois les domaines ou parcelles en fonction de l'évolution actuelle des coûts de parcelles et domaines. Ainsi donc, pour être maintenant propriétaire, les acquéreurs rachètent chers leur propriété foncière.

En matière de délimitation des propriétés foncières, il faut noter que plusieurs propriétés foncières ne sont pas délimitées surtout les vastes domaines hérités. Beaucoup de descendants héritent ainsi donc des propriétés sans limites. Les ventes occasionnées consciemment ou inconsciemment par ces derniers sont remises en causes par les limitrophes pour raison d'empiètement d'espace. De plus, les arbres et vodouns sont utilisés encore pour matérialiser les limites. Aussi, dans les opérations de

lotissement, on observe une délimitation vulgaire des propriétés pour que ces dernières soient prises en compte dans les opérations de lotissement.

3.2.2. Démarchage

Il occupe 22,42% du taux des différentes causes des conflits fonciers de la Commune. C'est une activité qui prospère de nos jours en raison de la demande galopante en immobilier et en foncier. Cette activité n'implique pas non seulement des personnes disposant des propriétés foncières mais aussi et surtout des personnes n'ayant aucune notion de la gestion foncière. Les quelques-uns enquêtés sont illettrés.

Communément appelés démarcheurs, ils jouent le rôle de chercheur et de négociateur de parcelle ou domaine pour des potentiels acquéreurs. En d'autres termes, les démarcheurs servent d'intermédiaire entre vendeurs et acquéreurs. Le plus souvent, ils ne s'informent pas des problèmes fonciers avant de livrer les parcelles à la vente. Leur préoccupation majeure est l'obtention des 10 % qui représentent les frais de démarchage liés à la vente de la parcelle ou du domaine. Dans la Commune de Tori-Bossito, bon nombre de démarcheurs sont aussi à la base des problèmes fonciers observés.

Par ailleurs, l'activité de démarchage n'est nullement régie par une loi ou réglementation en vigueur au Bénin. Parmi les démarcheurs, rares sont ceux qui cherchent à garantir vraiment les intérêts de leurs clients. Certains escroquent tout simplement leur client sans pour autant leur trouver de propriétés foncières ou mettent à leur disposition des domaines litigieux. D'autres, de complicité avec les propriétaires, vendent à deux ou plusieurs acquéreurs, un même domaine.

De telle situation est à déplorer car elle ne facilite pas la résolution des problèmes fonciers dans la Commune de Tori-Bossito.

3.2.3. Métayage

C'est un mode d'exploitation agricole par lequel un propriétaire foncier donne en bail son domaine à un métayer qui s'engage à l'exploiter moyennant le partage des fruits et des pertes. Ces contrats de métayage dits verbalement sont aujourd'hui causes de conflits fonciers et représentent 11,21 % dans la Commune de Tori-Bossito.

En effet, après des décennies d'exploitation, les métayers se prévalent des droits de propriété sur le domaine donné à bail après la mort du véritable propriétaire. Mais ces droits de propriété sont contestés par les fils du véritable feu propriétaire. Ce qui entraîne le plus souvent des conflits fonciers dont les procès ne finissent jamais.

3.2.4. Autres causes des conflits fonciers

En dehors des causes principales énumérées, il est noté aussi dans la Commune de Tori-Bossito plusieurs ventes et reventes des mêmes parcelles à plusieurs acquéreurs, des contestations de droit de propriété, le refus de partage d'héritage, des remises en cause de droit d'héritage, l'oisiveté et le chômage. Comme dans les autres cas, ces causes qui occupent 18,24 % conduisent aussi à des litiges fonciers dont la plupart sont tranchés au tribunal de première instance de Ouidah.

La figure 3 présente en pourcentage les causes des différents problèmes fonciers dans la Commune de Tori-Bossito.

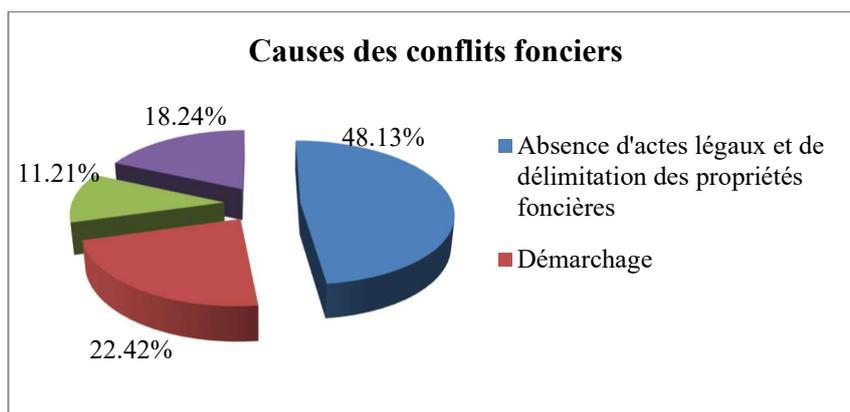


Figure 3 : Causes des litiges domaniaux dans la Commune de Tori-Bossito
Source : Enquête de terrain, Avril 2023

Il ressort de la figure 3 que l'absence d'actes légaux et de délimitation des propriétés foncières constituent la cause principale des conflits fonciers. Mais les autres sources de conflits ne sont pas négligeables car elles sont aussi bien à la base des conflits fonciers.

3.3. Conséquences des problèmes fonciers

Elles sont abordées sur le plan de développement local, économique et sur le plan socio-culturel.

3.3.1. Sur le plan du développement local

Selon Akpinfa (2006), le foncier constitue la toile de fond de la quasi-totalité des dynamiques de développement. Or à Tori-Bossito, les problèmes fonciers constituent de véritables handicaps pour la mise en valeur des terres et les investissements et par ricochet au développement local. Plusieurs projets de construction d'infrastructures ont été rendus impossibles dans cette commune à causes des différends fonciers. On peut citer entre autres la construction du service des impôts, de la Gendarmerie, de la Police, etc.

De même, les opérations de lotissement ayant démarré dans l'arrondissement de Tori-Bossito avec le cabinet topographique BETIB depuis les années 90 sont jusqu'à nos jours inachevées. Les raisons de cet inachèvement des opérations sont liées non seulement aux problèmes fonciers mais aussi à d'autres facteurs avancés par des propriétaires hostiles aux opérations de lotissement comme le coût élevé des frais de lotissement qui s'élève à 55 000 F CFA, la contestation du coefficient de réduction s'élevant à 30 %, le déplacement involontaire des propriétaires (cas des sinistrés) etc. Par ailleurs, ces mêmes travaux de lotissement commencés en 2009 à Tori-Bossito I, et Tori-Bossito II dans l'arrondissement de Tori-Bossito par l'AGETIP-BENIN et en 2012 à Lokossa dans l'arrondissement de Tori-Cada par le même cabinet topographique BETIB et dont les frais de lotissement ont été respectivement étudiés et fixés à 95 000F CFA y compris les frais de viabilisations et 55 000F CFA se déroulent normalement du fait que les prix fixés sont abordables aux vues des populations. Ici, c'est seulement les problèmes fonciers qui peuvent être un handicap pour ces opérations. Le lotissement est un outil d'urbanisation et de développement des espaces. Il détermine les réserves foncières administratives qui sont susceptibles d'abriter les différentes infrastructures socio-économiques et communautaires telles que les marchés, les écoles, les centres de loisir, les centres de santé, les services déconcentrés de l'Etat, etc. C'est donc la viabilisation de l'espace qui est mise en cause et par conséquent le développement de la Commune de Tori-Bossito. La photo 3 indique une zone en lotissement à Tori-Bossito.



Photo 3 : Plaque indiquant une zone en lotissement à Tori-Bossito

Prise de vue : *Adjiboïchan, Avril 2023*

La plaque de la photo 3 indique la zone en lotissement par la structure AGETIP-BENIN, dans cette zone, les opérations de lotissement ralentissent à causes des problèmes fonciers existants dans la zone.

Les préjudices sont énormes lorsqu'on investit sur un domaine en litige et qu'on perd par la suite le droit de propriété sur ce domaine. Aujourd'hui, quelques investisseurs se heurtent à ces problèmes de litiges fonciers. C'est le cas de MTN comme l'indique la photo 4. En effet, le domaine abritant les installations de ce dernier à Tori-Bossito (non loin de la Mairie) est confronté à un litige et il est écrit sur la clôture « Parcelle à ne pas vendre ». D'une manière ou d'une autre, ces situations ne favorisent aucunement le développement local de la Commune de Tori-Bossito.



Photo 4 : Cas de litige foncier du domaine de MTN dans l'arrondissement de Tori-Bossito

Prise de vue : *Adjiboïchan, Avril 2023*

La photo 4 montre l'écrit sur le mur du site des installations du réseau MTN. La vente de cette propriété est remise en cause. Il est donc ainsi important à toute société ou entreprise voulant s'installer à Tori-Bossito de mener plusieurs enquêtes avant tout achat ou plutôt de se rapprocher des structures de sécurisation de foncier.

3.3.2. Sur le plan économique

La terre est devenue aujourd'hui un enjeu économique très capital. Ainsi au lieu de faire épargner de l'argent dans les établissements financiers, certains Béninois préfèrent acheter des parcelles ; des domaines avec leur argent, car la spéculation foncière grandissante crée une importante valeur ajoutée à la cession des immeubles. Ces domaines achetés par ces derniers ne sont souvent pas mis en valeur mais morcelés et vendus plusieurs années plus tard. La planche 1 montre les domaines non exploités de monsieur NAGNONHOU Pierre et la collectivité AGLAMOUN et SEDJRO.

Le profit réalisé est nettement meilleur que celui du placement bancaire et est fonction de la valeur marchande de la localité où est située la terre (Lassissi, 2006). Cette situation freine économiquement le développement de la localité car la plupart des terres

acquises ne sont pas cultivées donc sont laissées et ne sont pas mise en valeur ; ce qui entraine la réduction des superficies agricoles alors que l'agriculture représente un poids important dans l'économie du pays.

Par ailleurs, les conflits fonciers entraînent aussi la mise en jachère forcée des terres car l'affaire étant devant les tribunaux, aucune exploitation n'est autorisée pour les deux parties en conflit. De même, ces conflits causent de lourdes pertes financières en ce sens où des immeubles ou tout autre investissement sur ces domaines sont parfois détruits après le verdict du tribunal. Cette situation fait que plusieurs investisseurs se réservent d'investir.

De plus, les ressources des collectivités sont essentiellement fiscales et proviennent pour la plupart des prélèvements sur la propriété foncière en général difficile à recouvrer. Cette situation retarde la conception et le financement des programmes de développement et d'investissement (Hounvio, 2011). La planche 1 présente des domaines non mis en valeur à Tori-Bossito.



Planche 1 : Domaine non mise en valeur à Tori-Bossito

Prise de vue : *Adjiboïchan, Avril 2023*

La planche 1 montre des domaines non mis en valeur par lesdits propriétaires. Cette situation suscite chez les propriétaires terriens la convoitise et il s'observe le morcellement et revente de la même propriété à d'autres acquéreurs. Il est donc important que tout propriétaire mette en valeur sa propriété pour limiter les éventuels conflits fonciers.

3.3.3. Sur le plan socio-culturel

Au plan socio-culturel, le développement n'est possible sans l'harmonie entre les fils et filles d'une communauté. Cependant, le rôle de pierre angulaire du développement que joue la terre fait qu'elle présente d'importants enjeux au point où toutes les stratégies sont mises en œuvre pour disposer d'elle en quantité et la conserver pour les générations futures.

Dans ce contexte, les conflits fonciers naissent et engendrent de nombreuses conséquences sur les populations. L'apparition des discordes entre les collectivités débouchent sur des coups de machettes et parfois des cas de décès. La cohésion sociale est ainsi menacée. Quelquefois, ces querelles perdurent de génération en génération et ne concourent guère au développement de la commune. Des cas d'envoutement qui entraînent des maladies nécessitant beaucoup de moyens pour leur traitement ou qui conduisent même à la mort. De plus, d'énormes dépenses sont effectuées par les parties en conflits depuis le niveau local jusqu'aux instances comme les tribunaux de premières instances ou de conciliation. Des chefs de ménage engloutissent toute leur économie dans la résolution des conflits fonciers. En d'autres termes ces dépenses ont des répercussions sur tout le ménage. Il s'agit du manque de moyens pour le traitement des maladies, de l'insuffisance alimentaire du ménage, du non-paiement de frais de scolarisation des enfants etc.

3.4. Mécanismes de règlement des conflits fonciers

Dans la Commune de Tori-Bossito, plusieurs organisations interviennent dans le règlement des conflits fonciers.

3.4.1. Mécanisme local de règlement

Ce mécanisme local intervient pour résoudre les différends fonciers qui ne veulent être portés devant les tribunaux. Dans ce cas, les conflits entre frères ou cousins souvent liés aux contestations de limites, au droit de propriété, etc. sont portés au niveau du chef de famille ou de la collectivité qui écoute dans un premier temps les deux parties. Lorsque celui-ci est saisi du dossier, dans un second temps, il l'étudie en allant sur le terrain pour vérifier les preuves de chacun. Il se retire pour ensuite donner sa décision et veille à son application.

Dans le cas où le conflit dépasse les compétences du chef de famille ou de la collectivité, il est porté au niveau des autorités locales (Chef quartier, village, arrondissement ou maire). Pour régler ces conflits, ces derniers s'associent souvent aux sages ou notables qui ont généralement connaissance de l'histoire foncière de la localité. Tout ce groupe écoute les différentes parties, fait la visite du terrain, donne le verdict et suit son application. Lorsqu'une des parties n'est pas satisfaite, elle peut toujours poursuivre l'affaire en s'adressant aux autres organes de règlement à savoir les tribunaux.

Cependant, malgré les expériences accumulées des organes du mécanisme local de règlement de conflit, certains manquent d'informations par rapport aux textes qui régissent le droit en général et le droit foncier en particulier. Ainsi, les verdicts qu'ils donnent laissent parfois des ouvertures facilement attaquables devant les tribunaux. Par ailleurs, le conseil de famille, de collectivité et le conseil des sages n'ont aucun statut juridique reconnu ; ce qui peut rendre fragile l'exécution de leur décision fortement basée sur la pression sociale et le respect des valeurs culturelles et traditionnelles. Or aujourd'hui, ces valeurs subissent assez de mutations et sont en pertes de considération à cause du modernisme et de l'analphabétisme qui caractérise ces organisations.

2.4.2. Mécanisme étatique de règlement

Lorsque le règlement des conflits dépasse le niveau local, il est porté devant le tribunal de première instance de Ouidah. Mais il n'est pas exclu de voir d'autres brûler cette hiérarchie pour porter directement leur affaire devant le tribunal.

De façon générale, il est observé un accroissement soutenu des conflits fonciers et un faible pourcentage de jugements rendus.

La figure 4 présente la chronologie de saisine des différentes autorités ou institutions.

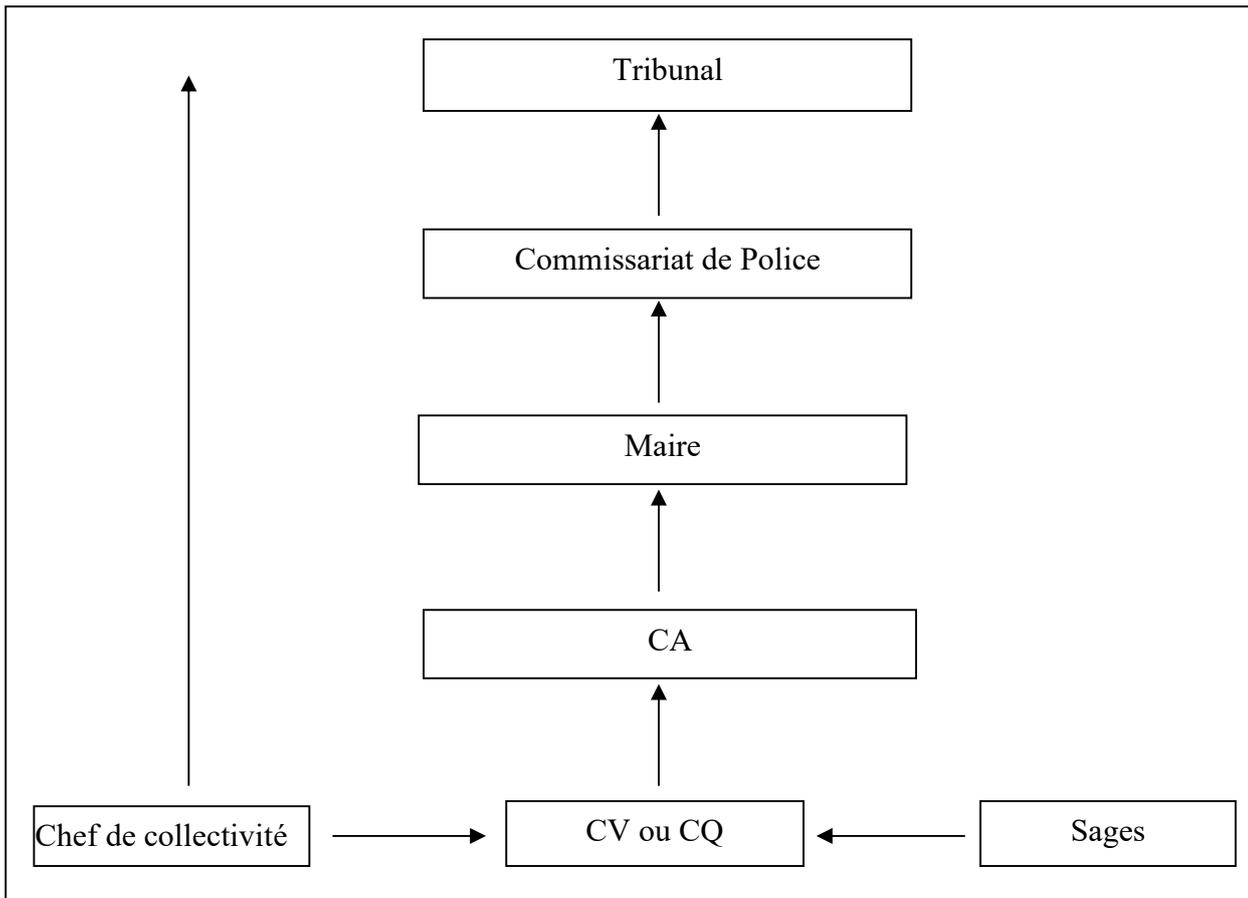


Figure 4 : Chronologie de saisine des autorités ou institutions
Source : Adapté de Dovonou (2012), enquête de terrain, Avril 2023

La figure 4 illustre de façon générale la chronologie suivie par les présumés propriétaires terriens ou parties en conflit pour saisir les autorités dans le cadre des règlements des conflits fonciers. Dans d'autres cas, certains propriétaires préfèrent porter directement leur affaire au tribunal.

3.5. Discussion

3.5.1. Typologie et causes des problèmes fonciers

Des résultats de la collecte des données, il existe plusieurs types de problèmes fonciers qui constituent des freins au décollage local de Tori-Bossito. Il s'agit entre autres des problèmes fonciers entre autorités locales et collectivité ou autre, des problèmes fonciers entre deux ou plusieurs collectivités, des problèmes fonciers au sein d'une même collectivité et des problèmes fonciers entre propriétaires et acquéreurs. Ce dernier type de problème foncier occupe 49,53 % des conflits fonciers dans le secteur d'étude.

Les travaux de Hounnouvi (2011) sur *la question foncière dans la Commune de Comè* présente deux typologies de conflits. Il s'agit des conflits population-administration et conflit aux seins de la population. Il montre que ce dernier type de conflit est dominant dans le secteur. De même Bokoé (2012) dans ses travaux de recherches sur *Dynamique du foncier rurale et développement agricole dans la Commune de Lalo* a montré quatre types de conflits. Il s'agit des conflits liés à l'héritage, à l'emprunt, à l'achat et les conflits de voisinage. Dans ce cas, les conflits liés à l'héritage occupent 68%. Cependant, plusieurs

causes sont induites par les problèmes fonciers. Les résultats issus des enquêtes montrent que l'absence d'actes légaux de propriété foncière et de délimitation des propriétés foncières occupe 48,13 %, le démarchage 22,42 % et les autres causes 18,22 %. Selon les résultats des travaux de Tchaou (2008) sur *lotissement et problèmes fonciers dans l'arrondissement de Pahou*, les causes de ces conflits sont aussi l'absence d'actes légaux, le démarchage et le métayage, mais aucun chiffre n'est présenté.

3.5.2. Conséquences des conflits fonciers

Les problèmes fonciers ne sont pas sans conséquences sur le développement de la Commune de Tori-Bossito. Au terme de cette étude, Il s'avère que la construction des services des impôts, de la Gendarmerie, de la Police sont rendus impossibles, les terres sont mises en jachère forcée ; ce qui entraîne une réduction des superficies cultivables. Aussi, les opérations de lotissement tournent depuis des années au ralenti dans l'arrondissement de Tori-Bossito. Cette situation ne permet pas la mise en place des infrastructures socio-économiques et communautaires qui participent au développement local de la commune Mais il est important de mentionner que la spécificité de la Commune est que les parties en litiges ne mettent pas de plaque signalétique sur le domaine objet de litige ; ce qui favorise en quelque sorte la vente à plusieurs reprises.

Les résultats issus des travaux de Hounvio (2011) sur la *gestion de l'espace : urbanisation de la ville d'Adjarra*, montre que les problèmes fonciers induisent une baisse des activités agricoles et la mévente provoquant la diminution du nombre de marchands entraînant entre autres la baisse des recettes dans la commune. De même, les prélèvements fiscaux sur les propriétés foncières en général sont difficiles à recouvrer. Ce qui retarde la conception et le financement d'un programme de développement et d'investissement. Dans les deux cas de recherche, les conflits fonciers ont d'impacts négatifs sur le développement de toute commune.

Conclusion

Pour le développement de la Commune de Tori-Bossito, la réduction et l'éradication des problèmes fonciers à court et à moyens à long termes est indispensable. Pour cela, il faudrait que les autorités à divers niveaux, les collectivités et propriétaires terriens et les potentiels acquéreurs sécurisent leur foncier. Le lotissement des espaces non encore habité doit être effectif pour que les populations bénéficient d'infrastructures socio-économiques et communautaires. De plus des dispositions doivent être prises pour attirer d'autres investisseurs dans la commune afin que ceux-ci y investissent pour le développement de la commune.

Références

- [1]. AKPINFA D. E. (2006) : Problématique de la gestion foncière dans les centres urbains secondaires du Bénin, Mémoire de Maîtrise, DGAT/FLASH/UAC, 72 p.
- [2]. BOKOE D. (2012) : Dynamique du foncier rural et développement agricole dans la
- [3]. Commune de Lalo, Mémoire de Maîtrise, DGAT/FLASH/UAC, 92 p.
- [4]. DOVONOU B. K. (2012) : Dynamique démographique et problèmes fonciers dans l'arrondissement de Tohouè (Commune de Sèmè-Podji), Mémoire de Maîtrise, DGAT/FLASH/UAC, 97 p.
- [5]. HOSSOU F. E. K. (2013) : Infrastructures de transport et organisation de l'espace dans les Commune de Sèmè-Podji et de Porto-Novo, Mémoire de Maîtrise, DGAT/FLASH/UAC, 98 p.
- [6]. HOUNNOUVI P. (2011) : La question foncière dans la Commune de Comè, Mémoire de Maîtrise, DGAT/FLASH/UAC, 86 p.
- [7]. HOUNVIO M. S. (2011) : Gestion de l'espace : urbanisation de la ville d'Adjarra, Mémoire de Maîtrise, DGAT/FLASH/UAC, 71 p.
- [8]. LASSISSI S. A. (2006) : Comprendre le foncier béninois. Porto-Novo : CNPMS, 486 p.
- [9]. TCHAOU S. B. (2008) : lotissement et problèmes fonciers dans l'arrondissement de Pahou, Mémoire de Maîtrise, DGAT/FLASH/UAC, 87 p.

Webographie

- [1]. ADECHI G. (2010): Problèmes fonciers au Bénin, 21 p, www.bamanet.net/index.php/actualite/nouvel-horizon/6784, consulté le, 17 Avril 2023
- [2]. BALOGOUN P. A. (2011): Conséquences des pratiques des acteurs fonciers sur l'attractivité et la compétitivité de la Commune d'Abomey-Calavi (République du Bénin); DAT, 33 p, timarks.wordpress.com/info-afrique-2, consulté le, 15 Avril 2023
- [3]. KANI D. A. (2011): Les lotissements et leurs conséquences, article, <http://cybergeog.revues.org/4959> ; DOI : 10.4000/cybergeog.4959doc PDF, 2 p. Consulté le 17 Avril 2023