

# Mission de renforcement des capacités des acteurs de la chaîne de résolution des conflits fonciers et domaniaux au niveau local

Guide d'appui à la résolution des conflits fonciers et domaniaux à l'usage du maire.



## SOMMAIRE

Liste des abréviations .....	3
INTRODUCTION.....	4
1. METHODOLOGIE.....	5
<b>2. PRESENTATION DU GUIDE.....</b>	<b>5</b>
3. DEFINITION DES CONCEPTS .....	6
<b>4. ORGANISATION DU REGLEMENT AMIABLE DES LITIGES FONCIERS ET NIVEAUX D'INTERVENTION DU MAIRE .....</b>	<b>8</b>

## **Liste des abréviations**

<b>ANDF</b>	<b>Agence National du Domaine et du Foncier</b>
<b>BCDF</b>	Bureau Communal du Domaine et du Foncier
<b>CCF</b>	Conseil Consultatif Foncier
<b>CoGeF</b>	Comité de Gestion Foncière de la commune
<b>CFD</b>	Code Foncier et Domanial
<b>CFR</b>	Certificat Foncier Rural
<b>CPF</b>	Certificat de Propriété Foncière
<b>MCA</b>	Millénium Challenge Account
<b>OPJ</b>	Officier de Police Judiciaire
<b>PFL</b>	Plan Foncier Local
<b>PFR</b>	Plan Foncier Rural
<b>PH</b>	Permis d'Habiter
<b>SVGF</b>	Section Villageoise de Gestion Foncière
<b>TC</b>	Tribunal de Conciliation
<b>TF</b>	Titre Foncier
<b>TPI</b>	Tribunal de Première Instance

## ***INTRODUCTION***

Depuis janvier 2015, le consortium VNG International - LID Management avec les communes de Dogbo et de Klouékanmè, renforcé par l'ANCB et l'appui financier de l'Ambassade du Royaume des Pays-Bas près le Bénin, a mis en route le Projet d'appui à la gestion Foncière Locale (PFL).

L'objectif du projet est de mettre en œuvre le cadre institutionnel et les dispositifs de la loi n° 2017-15 du 10 Août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 Août 2013 portant Code Foncier et domanial en République du Bénin en vue de la gestion du foncier et du domaine au niveau local. Le partenariat mis en place dans le cadre du projet, s'attache à développer les capacités des communes par la mise en œuvre de différents outils d'assistance technique et notamment par la fourniture d'expertise, l'organisation des campagnes d'information-sensibilisation et de sessions de formation, l'accompagnement et la réalisation des grands investissements dans les outils de sécurisation et de gestion foncière.

Le plan opérationnel 2018 actualisé du projet a prévu de renforcer les capacités des acteurs de la chaîne de prévention et de résolution des conflits fonciers dans les communes de Dogbo et de Klouékanmè. Ainsi, il est confié à son partenaire LID-Management, la préparation et l'animation des ateliers d'échanges et de formation des acteurs de la chaîne de prévention et de résolution des conflits fonciers et domaniaux (les acteurs du système judiciaires, les SVGF, le tribunal de conciliation, CoGeF et Parajuristes).

Au nombre des livrables attendus de LID-Management, figure la conception des Guides actualisés d'appui à la résolution des conflits fonciers et domaniaux à l'usage des Maires, des SVGF et des tribunaux de conciliation.

Le présent document présente le guide d'organisation du règlement amiable à l'usage Maires.

## 1. METHODOLOGIE

Ces différents outils sont les résultats des travaux de groupe de l'atelier d'échanges des acteurs du système judiciaire sur la résolution des litiges fonciers selon le CFD. L'expérimentation de ces outils à partir des jeux de rôle mises en scène par les membres des SVGF pendant l'atelier de formation des SVGF sur le règlement à l'amiable des conflits fonciers, de même que les échanges et les diverses contributions de ces derniers ont permis à l'équipe de LID-Management d'améliorer le contenu de ces outils.

## 2. PRESENTATION DU GUIDE

Ce guide est un document d'informations et d'orientation à l'intention des Maires des communes. Le Maire en tant que premier responsable de l'administration communale joue un rôle primordial dans la résolution des conflits fonciers. Il affirme le procès-verbal de règlement à l'amiable ou d'échec de règlement à l'amiable des conflits fonciers en présence des parties au conflit ainsi que de leurs témoins et de l'interprète assermenté. L'affirmation du PV a lieu pendant une audience publique.

### 2.1. Pourquoi ce guide ?

Ce Guide a pour but d'informer le Maire de l'organisation du règlement à l'amiable du conflit foncier étant donné que c'est lui qui clôture le processus par l'affirmation du PV. L'autre objectif de ce document est de proposer les étapes à suivre pour l'organisation du règlement à l'amiable des conflits fonciers car la saisine des juridictions doit obligatoirement être précédée, aux choix des parties, d'une tentative de conciliation par le tribunal de conciliation compétent ou d'une tentative de règlement amiable (art 386 CFD). Le processus peut conduire également à l'échec du règlement à l'amiable lorsque les parties ne trouvent pas une entente.

En d'autres termes, le Guide vise la promotion du règlement à l'amiable. Les juridictions encouragent vivement les particuliers à régler un litige à l'amiable ou par conciliation pour limiter l'encombrement des tribunaux. Par ailleurs, ces alternatives sont très intéressantes pour échapper à la lenteur et au coût exorbitant d'un procès. Ici on dira « un règlement à l'amiable vaut mieux qu'un procès ».

## **2.2. Quel est le contenu de ce guide ?**

Ce guide s'articule essentiellement autour des éléments ci-après :

- La définition des concepts ;
- Les étapes de l'organisation du règlement à l'amiable des litiges fonciers (Etapes, Contenu/ délai, Outils, Acteurs, Rôles et Résultats attendus)

## **2.3. A qui est destiné ce guide ?**

Il est destiné principalement aux Maires. Les élus locaux, sages, citoyens, et groupes organisés comme les organisations de la société civile (ONG, associations et groupements divers) peuvent l'utiliser pour orienter des parties en litige vers un règlement à l'amiable.

## **3. DEFINITION DES CONCEPTS**

- **Foncier**

Par opposition au terme « immobilier », le terme « foncier » désigne tout ce qui se rapporte aux terrains constructible ou non, dans les domaines de la propriété, de l'exploitation ou encore de l'imposition. On parle ainsi de foncier bâti ou foncier non-bâti, de capital foncier qui est la valeur vénale des terres pour un agriculteur par exemple. Le foncier est relatif à un fond de terre, à un immeuble.

- **Le domaine**

Le domaine désigne l'ensemble des biens immobiliers appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales (art 7 CFD)

- **Le litige foncier**

Le litige foncier, s'entend par toute contestations ou différend relatif à la terre et aux ressources naturelles y relatives, qui donne lieu à un arbitrage ou à un procès.

- **Le règlement à l'amiable**

Le règlement à l'amiable est un accord par lequel les parties à un litige y mettent fin sans intervention judiciaire en se faisant des concessions réciproques. En cas de litige, les modes de règlement à l'amiable des conflits sont : l'arrangement à l'amiable, la médiation et la conciliation.

- **L'arrangement à l'amiable**

Est la méthode de règlement de litige à l'amiable la plus simple. Les tribunaux encouragent vivement les particuliers à régler un litige à l'amiable pour limiter l'encombrement des tribunaux. Par ailleurs, ces alternatives sont très intéressantes pour échapper à la lenteur et au coût exorbitant d'un procès.

- **La médiation**

C'est une négociation des parties en litige, réalisée avec l'assistance d'un tiers impartial appelé le médiateur. Il va guider les parties dans leur discussion et proposer des solutions pour résoudre le litige. Si la médiation se solde par une entente, l'accord (le procès-verbal) devra être affirmé par le Maire. Sinon, le conflit devra être tranché par un juge.

- **Le médiateur**

Le médiateur est un professionnel neutre qui vous aide à renouer le dialogue pour trouver rapidement un accord durable. Dans l'ethnie Adja le médiateur est appelé « **Mingan** » c'est-à-dire la personne qui sauve. Elle amène les parties à communiquer entre elles et à solutionner elles même leur différend. L'espace qu'il propose en médiation est une sorte de sanctuaire à l'abri des regards et dans lequel les personnes n'auront pas à craindre d'être jugé. Le médiateur cherche à créer un climat de coopération dans le but de libérer la parole « en terrain neutre » et d'apprendre à se reparler sans colère et sans haine. Il aide les personnes à échanger de façon constructive en identifiant l'origine des conflits pour leur permettre ensuite d'aborder concrètement par le dialogue la réalité et ses impératifs.

Les aptitudes du médiateur sont : La capacité d'écoute, la patience, la modestie, la ténacité. Le médiateur n'est pas un avocat ; Le médiateur n'est pas un juge ; Le médiateur n'est pas un arbitre.

- **L'interprète assermenté**

L'interprète assermenté est un agent au service de la Mairie nommé par le Maire par arrêté communal. Il doit être de bonne moralité, savoir lire et écrire et maîtriser la langue la plus parlée du milieu. Il prête serment devant le tribunal.

Il a pour rôle de traduire en langue locale les conclusions des accords des PV à l'audience publique d'affirmation du PV de règlement à l'amiable ou d'échec de règlement à l'amiable.

#### 4. ORGANISATION DU REGLEMENT AMIABLE DES LITIGES FONCIERS ET NIVEAUX D'INTERVENTION DU MAIRE

N°	Etapes	Contenu/ délai	Outils	Acteurs	Rôles	Résultats attendus
1	Plainte d'une partie auprès de la SVGF ou d'un sage ou Police Républicaine	Réception de la plainte de l'une des parties en conflit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plainte écrite</li> <li>• Cahier ou registre des plaintes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties en conflit</li> <li>• OPJ</li> <li>• SVGF</li> <li>• Sage</li> </ul>	Les sages, OPJ, personnes ressources ou les SVGF jouent un rôle de <b>Médiateur</b>	Prise en charge du litige par une tierce personne ou par une instance
2	Convocation des deux parties par la personne saisie ou par la SVGF	Envoi de la convocation	Convocation écrite ou verbale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties en conflits</li> <li>• SVGF ou</li> <li>• Sage</li> </ul>	Les sages, OPJ, personnes ressources ou les SVGF jouent un rôle de <b>Médiateur</b>	La comparution des parties
3	Ecoute des deux parties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Description du conflit</li> <li>• Situation géographique et caractéristique de l'immeuble</li> </ul>	Preuves de propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties en conflits</li> <li>• SVGF ou</li> <li>• Sage</li> <li>• Personnes ressources</li> </ul>	Les sages, OPJ, personnes ressources ou les SVGF jouent un rôle de <b>Médiateur</b>	L'orientation des parties
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Choix de la personne ou de l'organe pouvant aider à un règlement à l'amiable</li> </ul>	Consentement des deux parties du choix de la personne pour le règlement à l'amiable		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties en conflits</li> <li>• SVGF ou</li> <li>• Sage</li> <li>• Personnes ressources</li> </ul>	Les sages, OPJ, personnes ressources ou les SVGF jouent un rôle de <b>Médiateur</b>	Accord de la personne
5	Convocation des deux parties et leurs témoins	Envoi de la convocation	Convocation écrite ou verbale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties en conflits</li> <li>• SVGF ou</li> <li>• Sage</li> <li>• Les témoins</li> <li>• Personnes ressources</li> </ul>	Les sages, OPJ, personnes ressources ou les SVGF jouent un rôle de <b>Médiateur</b>	Ouverture des discussions



N°	Etapas	Contenu/ délai	Outils	Acteurs	Rôles	Résultats attendus
6	Ecoute des deux parties/instruction du dossier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérification de la présence</li> <li>• Ecoute des parties en conflit en commençant par le plaignant</li> <li>• Ecoute des témoins des parties en conflit</li> <li>• Parole aux sages pour des questions aux intéressés à la recherche de vérité</li> <li>• Analyse des preuves de chaque partie</li> <li>• Convenir de la date de la prochaine rencontre</li> <li>• Déplacement et constat sur ledit lieu de l'immeuble</li> <li>• Écouter les limitrophes de la parcelle</li> <li>• Recherche de toutes autres informations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liste de présence</li> <li>• Cahier ou registre des déclarations de chaque partie</li> <li>• Preuves de détention de propriété de chaque partie</li> <li>• Moyens de déplacement</li> <li>• Décamètre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties en conflits et leurs témoins</li> <li>• SVGF ou</li> <li>• Sage</li> <li>• Personnes ressources et autres</li> </ul>	Les sages, OPJ, personnes ressources ou les SVGF jouent un rôle de <b>Médiateur</b>	Appropriation du dossier par le médiateur
7	Tentative de règlement à l'amiable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérification de la présence de tous les acteurs</li> <li>• Consensus ou désaccord</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liste de présence</li> <li>• Rapport d'enquête de la SVGF ou du sage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parties en conflits et leurs témoins</li> <li>• SVGF ou</li> <li>• Sage</li> <li>• Personnes ressources et autres</li> </ul>	Les sages, OPJ, personnes ressources ou les SVGF jouent un rôle de <b>Médiateur</b>	Solution au litige

N°	Etapes	Contenu/ délai	Outils	Acteurs	Rôles	Résultats attendus
8	PV de règlement à l'amiable ou d'échec	Rédaction du PV de règlement à l'amiable ou d'échec (15 jours)	PV de règlement à l'amiable ou d'échec	Secrétaire SVGF ou une tierce sachant lire et écrire	Le secrétaire SVGF ou une tierce personne appuie la SVGF dans la rédaction du PV et autres taches	Matérialisation de la solution
9	Transmission du PV de règlement à l'amiable ou d'échec au Maire	En cas du choix d'une tierce personne Transmission du PV à la SVGF Transmission du PV au Maire dans les 48heures	PV de règlement à l'amiable ou d'échec	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SVGF</li> <li>• Maire</li> <li>• Interprète assermenté</li> </ul>	Le Maire affirme le PV de règlement amiable ou du non règlement à l'amiable à l'audience en présence des parties en conflits et les personnes impliquées. L'interprète assermenté traduit en langue locale les dispositions du PV de règlement à l'amiable ou de non règlement à l'amiable	Information et saisine du maire de la solution retenue de commun accord
10	Convocation des parties et leurs témoins par le Maire	envoi de la convocation	Convocation écrite	Les parties en conflits et leurs témoins Interprète assermenté	Les témoins confirment à travers leur témoignage les déclarations des parties en conflit	Instruction du dossier
11	Enquête du Maire par le biais de CoGeF	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérification des déclarations et informations contenues dans le PV</li> <li>• Délais de 1 mois</li> <li>• Recherche de toutes autres informations</li> </ul>	Rapport de la CoGeF	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CoGeF</li> <li>• SVGF</li> <li>• Personnes ressources</li> <li>• Interprète assermenté</li> </ul>	La CoGeF appuie le Maire L'interprète assermenté traduit en langue locale les dispositions du PV de règlement à l'amiable ou de non règlement à l'amiable	Vérification de l'effectivité du PV et la faisabilité de la solution retenue
12	Audience d'affirmation du PV de règlement à	Lecture et interprétation dans les langues choisies par les parties Affirmation	PV de règlement à l'amiable ou d'échec	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maire</li> <li>• CoGeF</li> <li>• Interprète assermenté</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Maire affirme le PV</li> <li>• La CoGeF l'interprète appuie, le Maire</li> </ul>	Consécration de la solution au litige

N°	Étapes	Contenu/ délai	Outils	Acteurs	Rôles	Résultats attendus
	l'amiable ou d'échec par le Maire			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chef service en charge du foncier et du domaine</li> </ul>		

NB : Au cas où la SVGF n'est pas choisie, prendre soin de l'informer

Avec le financement du Ministère des Affaires Etrangères du Royaume des Pays-Bas, le Projet d'Appui à la gestion Foncière Locale (PFL) est mise en œuvre par le consortium de VNG International, les communes de Dogbo et Klouékanmè, l'ANCB et LID Management.



Ministère des Affaires étrangères



#### VNG International

BP/Postbus 30435

2500 GK La Haye

Pays-Bas

Tel +31 70 373 8401

Tel +31 70 373 8660

[vng-international@vng.nl](mailto:vng-international@vng.nl)

[www.vng-international.nl](http://www.vng-international.nl)

[vng-international.nl](http://vng-international.nl)