

# Table des matières

Liste des auteurs	5
Principaux comités	7
Remerciements	9
Allocution d'ouverture du professeur Éric Montcho-Agbassa	11
Allocution du professeur Michael Faure	13
Allocution de bienvenue	17
Liste des abréviations	21
Préface	23

## **PARTIE 1 DROIT DU FONCIER**

Chapitre 1. La transformation des droits fonciers coutumiers en droits de la propriété individuelle et leurs effets sur la protection de l'environnement : cas du Cameroun	
MARIE-JEANNE CAROLLE ATON TSA & CHANTAL ATIEUFACK	27
<b>I. Introduction</b>	27
<b>II. Le processus et la matérialisation de la transformation des droits fonciers coutumiers en droits de la propriété individuelle au Cameroun</b>	28
A. Des droits fonciers coutumiers... aux droits de la propriété individuelle	28
1. <i>L'ère des droits fonciers coutumiers : la primauté des droits d'usage collectifs</i>	29
2. <i>L'ère coloniale : la réduction des droits des communautés autochtones</i>	29
3. <i>L'ère postcoloniale : la consécration de la propriété individuelle</i>	30
B. La matérialisation de la mutation des droits fonciers coutumiers en droits de la propriété individuelle	31
1. <i>Les fondements du droit de la propriété individuelle</i>	31
2. <i>Les différents aspects de la transformation des droits fonciers coutumiers en droits de la propriété individuelle</i>	32
<b>III. Les effets de la transformation des droits fonciers coutumiers en droits de la propriété individuelle sur la protection de l'environnement</b>	36
A. Les effets de la transformation sur la protection de l'environnement	36

1. <i>Le contrôle par l'État de l'utilisation rationnelle des terres</i>	36
2. <i>L'utilisation écologique et rationnelle des terres et sols par les individus</i>	37
B. Les effets de la transformation sur la dégradation de l'environnement	38
1. <i>L'incivisme et l'irresponsabilité écologique</i>	38
2. <i>L'affectation des terres aux grands projets de développement</i>	38
<b>IV. Conclusion générale et recommandations</b>	39
<b>Bibliographie</b>	41
<b>Chapitre 2. Survivances des normes traditionnelles préservatrices dans le quotidien d'une gestion foncière peu lisible dans le Sud-Bénin</b>	
MIDJÉOU BÉRANGER AVOHOUÈME TOGBE ET LAMBERT ROCH MONGBO	43
<b>I. Introduction</b>	43
<b>II. Gestion des terres agricoles par les communautés rurales à Djidja : un éclairage à travers le cas des groupes Fon et Agoun</b>	45
<b>III. Transaction monétaire de terres agricoles, pluralisme juridique et ambiguïté d'une gestion foncière</b>	46
A. Contrer une cession foncière frauduleuse par usage simultané de la coutume et de la bureaucratie	46
B. Construire l'école, c'est revendiquer le droit d'appropriation	47
C. <i>Houétanu</i> : reconstruction d'un principe traditionnel d'accès durable aux terres de lignage	48
D. Dispositifs communaux de gestion des ventes foncières	49
E. Conventions de vente et actes notariés	50
<b>IV. Droit de propriété foncière et sécurisation de l'accès aux terres</b>	53
<b>V. Conclusion</b>	55
<b>Bibliographie</b>	56
<b>Chapitre 3. L'ordre foncier traditionnel précolonial et la protection du sol en droit béninois de l'environnement</b>	
BÉRÉNICE LAWOGNI	59
<b>I. La réglementation foncière traditionnelle en question</b>	60
A. L'institutionnalisation d'un collectivisme agraire	60
B. La démarche d'une gestion environnementale durable	61

<b>II. De la prise de responsabilité de l'État dans la protection du sol pour une gestion patrimoniale de l'environnement</b>	62
A. L'émergence d'un ordre public écologique	62
B. La nécessité d'information des populations	64
<b>Bibliographie</b>	65

## **PARTIE 2 FONCIER D'HIER ET FONCIER D'AUJOURD'HUI**

Chapitre 4. Facteurs sociaux coutumiers des inégalités de genre d'accès au foncier au Bénin	
GAUTHIER BIAOU ET CHARLOTTE CHACOU ALÉ	69
<b>I. Introduction</b>	69
<b>II. Les notions liées au genre</b>	69
<b>III. Méthodes</b>	71
A. Zones de recherche et échantillonnage	71
B. Cadre d'analyse	72
<b>IV. Résultats et discussions</b>	73
A. Organisation sociale, réglementation foncière coutumière et pratiques foncières en milieu rural	73
1. <i>Organisation sociale et accès à la terre</i>	73
2. <i>Les fondamentaux des réglementations foncières coutumières et inégalités de genre</i>	74
3. <i>Les pratiques actuelles au regard des mutations sociales et institutionnelles : le cas des Tchabè du département des Collines</i>	76
B. L'appréciation de l'accès à la terre selon le genre	79
1. <i>L'occupation primitive</i>	79
2. <i>L'attribution communautaire</i>	79
3. <i>L'héritage</i>	80
4. <i>L'achat de terre et la location</i>	81
<b>V. Conclusion</b>	83
<b>Bibliographie</b>	84

Chapitre 5. La propriété collective africaine et les défis environnementaux	
BARNABÉ G. GBAGO	87
<b>I. Introduction</b>	87
<b>II. Les représentations culturelles africaines</b>	88
A. Conception collective de la propriété et droit de l'environnement	88
B. Code foncier et domanial et respect de l'environnement	90
<b>III. Essai d'une théorisation d'un droit africain de l'environnement</b>	91
A. Le rapport de l'homme à la nature	91
B. Le rapport de l'homme au transcendant	92
C. La défense de l'environnement et le signe Loso-Minji	93
<b>IV. Conclusion</b>	94
<b>Bibliographie</b>	94

### **PARTIE 3**

## **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET FONCIER**

Chapitre 6. Réformes foncières, protection de l'environnement et développement durable en Afrique francophone	
HILAIRE AKÉRÉKORO	97
<b>I. Introduction</b>	97
<b>II. Une trilogie théoriquement identifiable</b>	101
A. Une identification normative	101
B. Une identification institutionnelle	104
<b>III. Une trilogie difficilement réalisable</b>	106
A. Une réalisation hypothéquée	106
B. Une implémentation inachevée	108
<b>IV. Conclusion</b>	109
<b>Bibliographie</b>	110
Chapitre 7. L'importance des droits de propriété pour la protection de l'environnement et la croissance économique : le cas des pays africains	
MICHAEL FAURE ET CHIH-CHING LAN	113
<b>I. Introduction</b>	113
<b>II. La courbe EKC</b>	115
A. La théorie	115

B. Les arguments en faveur de la courbe EKC	116
C. Données empiriques	117
D. Conséquences	117
<b>III. Importance du droit de la propriété</b>	118
<b>IV. EKC en Afrique</b>	120
<b>V. Conséquences pour la politique environnementale</b>	122
<b>VI. En guise de conclusion</b>	123
<b>Bibliographie</b>	124

## **PARTIE 4 AMÉNAGEMENT ET FONCIER**

### Chapitre 8. Foncier et aménagement urbain : enjeux, pratiques locales et défis dans la ville de Savè (région centre du Bénin)

A. SYLVAIN VISSOH	129
<b>I. Introduction</b>	129
<b>II. Données et méthodes</b>	130
A. Cadrage géographique de l'étude	130
B. Nature des données collectées	131
C. Techniques, matériels et outils de collecte des données	131
D. Traitement des données collectées et analyse des résultats	132
<b>III. Résultats</b>	132
A. Contraintes à l'extension de la ville	132
B. Facteurs de dynamisme urbain	134
C. Pratiques foncières dans la ville de Savè	134
D. Défis d'aménagement de la ville de Savè	135
<b>IV. Discussions</b>	137
<b>V. Conclusion</b>	138
<b>Bibliographie</b>	138

### Chapitre 9. Contribution du régime foncier rural à la protection des espèces menacées de disparition au Bénin : le cas des éléphants

AUDREY FLORENCIA TCHOGNINOU	139
<b>I. Introduction</b>	139
<b>II. Le régime foncier rural : forme et évolution</b>	141
A. Régime foncier rural coutumier	142

1. <i>Mode d'accès à la terre</i>	142
2. <i>Mode traditionnel de protection des espèces de faune sauvage</i>	144
B. Régime foncier rural moderne	144
1. <i>Réformes issues de la colonisation</i>	145
2. <i>Réformes étatiques</i>	146
<b>III. Le régime foncier rural : impact sur les espèces en voie de disparition</b>	147
A. Prise en compte des espèces en voie de disparition	147
1. <i>Sur la protection des espèces en voie de disparition</i>	148
2. <i>Sanctions des atteintes aux espèces en voie de disparition</i>	149
B. Recommandations pour une meilleure protection des espèces en voie de disparition	149
1. <i>Limites à la protection des espèces en voie de disparition</i>	149
2. <i>Recommandations proprement dites</i>	151
<b>IV. Conclusion</b>	152
<b>Bibliographie</b>	152
<b>Chapitre 10. Biodiversité et droit international</b>	
NICOLAS DE SADELEER	155
<b>I. Introduction</b>	155
<b>II. Le rôle du droit international pour la conservation de la biodiversité</b>	157
<b>III. Principes du droit international de l'environnement et biodiversité</b>	159
A. Souveraineté et responsabilité dans la gestion des ressources naturelles	159
1. <i>Souveraineté étatique sur les ressources naturelles et devoir d'éviter les dommages transfrontières</i>	159
2. <i>Responsabilité commune mais différenciée</i>	161
B. Prévention et précaution	161
1. <i>Le principe de prévention et la biodiversité</i>	161
2. <i>Le principe de précaution et la biodiversité</i>	162
C. Coopération	165
D. Vers l'émergence d'un principe de conservation ?	165
<b>IV. Conclusion</b>	166
<b>Bibliographie</b>	167

## PARTIE 5 RÉFORMES FONCIÈRES

### Chapitre 11. La protection de l'environnement par le droit foncier au Bénin : les enjeux environnementaux résisteront-ils aux enjeux économiques ?

SERGE TCHINA	171
<b>I. Introduction</b>	171
<b>II. Le droit foncier béninois à l'aune de la protection de l'environnement</b>	173
A. Une protection timide	174
1. <i>Une législation abondante</i>	174
2. <i>Une législation infructueuse</i>	175
B. Une protection inopérante	176
1. <i>Une pollution incontrôlable</i>	176
2. <i>Un environnement mal assaini</i>	178
<b>III. Le droit foncier béninois à l'aune des priorités économiques</b>	179
A. Le Code foncier et domanial : un code moins protecteur de l'environnement	179
1. <i>Le droit de propriété fortement protégé</i>	180
2. <i>Le droit à l'environnement faiblement protégé</i>	180
B. Le droit foncier béninois : un droit économiquement pressurisé	181
1. <i>Une pression sociale</i>	182
2. <i>Une pression industrielle</i>	182
<b>IV. Conclusion</b>	183
<b>Résumé</b>	184
<b>Bibliographie</b>	185

### Chapitre 12. La sécurisation du droit de propriété : simplification des procédures de confirmation des droits dans le Code foncier et domanial au Bénin

FRANÇOIS F. TCHOCA	187
<b>I. Introduction</b>	187
<b>II. Un régime de confirmation de droits de propriété simplifiée</b>	190
A. Une procédure assez simplifiée	191
1. <i>Une procédure contradictoire</i>	191
2. <i>Assouplissement de la procédure</i>	193
	243

B. Un régime juridique souple et efficace	193
1. <i>Une compétence juridictionnelle simplifiée</i>	194
2. <i>Les modalités de règlement non juridictionnel des conflits fonciers</i>	196
3. <i>Autorité de régulation unifiée et simplifiée</i>	197
4. <i>Exécution amiable des décisions de justice</i>	197
<b>III. Des limites à la sécurisation des droits fonciers</b>	199
A. Des restrictions d'ordre administratif et légal	199
1. <i>Dans l'intérêt des voisins</i>	199
2. <i>Dans l'intérêt général</i>	200
3. <i>Des restrictions de droit de propriété foncier rural</i>	201
B. Des insuffisances liées à la réforme foncière	201
1. <i>Ineffectivité de certaines innovations</i>	202
2. <i>Imprécision de certaines incriminations</i>	204
<b>IV. Conclusion</b>	205
<b>Bibliographie</b>	205
Chapitre 13. La réforme du Code foncier et domanial au Bénin : innovations et permanences	
NATHANIËL H. KITTI	207
<b>I. Introduction</b>	207
<b>II. Les innovations audacieuses</b>	210
A. La création d'un régime foncier unique	210
1. <i>La fin de l'immatriculation facultative</i>	210
2. <i>L'uniformisation du contentieux foncier</i>	211
B. La création d'institutions de sécurisation	213
1. <i>Les institutions de consultation</i>	213
2. <i>Les institutions de gestion</i>	215
<b>II. Les innovations perfectibles</b>	219
A. Une imperfection relative	219
1. <i>L'institution d'un droit de préemption</i>	219
2. <i>La négociation préalable</i>	221
B. Une imperfection absolue	222
1. <i>L'institution du certificat de propriété foncière</i>	222
2. <i>La détention du territoire national par l'État</i>	224



---

<b>IV. Conclusion</b>	226
<b>Bibliographie</b>	227
Rapport général. Colloque international sur les maîtrises foncières en Afrique : enjeux économiques et environnementaux DR FRANÇOIS TCHOCA & DR CHARLES IBIKOUNLE	229
<b>I. Cérémonie d'ouverture</b>	229
<b>II. Présentation des communications</b>	230
A. Le droit foncier	230
B. Fonciers d'hier et d'aujourd'hui	231
C. Réformes foncières et protection de l'environnement	233
D. Aménagement et foncier	234
E. Réformes foncières	234
<b>III. Les recommandations</b>	235
<b>IV. Cérémonie de clôture</b>	236