



REPUBLIQUE DU BENIN



MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE (MESRS)

UNIVERSITE D'ABOMEY CALAVI (UAC)

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ABOMEY CALAVI (EPAC)

CENTRE AUTONOME DE PERFECTIONNEMENT (CAP)



DEPARTEMENT DE GENIE CIVIL

MEMOIRE DE FIN DE FORMATION

POUR L'OBTENTION DU DIPLOME

D'INGENIEUR DE CONCEPTION GEOMETRE TOPOGRAPHIE
OPTION : GEOMATIQUE

Thème :

PROBLEMATIQUES DES TITRES FONCIERS DANS LA
COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES : Cas de
l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Présenté et soutenu, le 28 Mars 2024 par

Henry Joël KPADONOU

Composition du Jury:

Président : Pr GIBIGAYE Mohamed, Professeur Titulaire des Universités CAMES.

Membres :

Dr Ing DEGBEGNON Léopold, Maître de Conférences des Universités CAMES, Maître de Mémoire.

Ing. KOSSOU Fabrice Giles, Géomètre-Expert, Chef du Département du Cadastre, des Opérations et de l'Information Foncière à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF)

Drs. Ing TOUKOUROU Yêzidou, Géomètre-Expert Agréé, Co-Maître

Année Académique 2019-2020
4^{ème} Promotion

DEDICACE

Je dédie ce mémoire à mon feu père ; ma mère, mes frères, ma petite sœur, mon épouse et mes enfants, trouvez ici la source de votre fierté.

REMERCIEMENTS

Je ne saurais passer sous silence les noms des personnes qui ont d'une manière ou d'une autre œuvré à la réalisation de ce travail. Ainsi, mes remerciements sont adressés en particulier à :

- ✓ Mon maître de mémoire, Monsieur **Léopold DEGBEGNON**, Maître de Conférences des Universités du CAMES, Enseignant Chercheur à l'EPAC/UAC, Géomètre-Expert, Coordonnateur de la formation des Ingénieurs-Géomètres au Centre Autonome et de Perfectionnement (CAP) de l'Ecole Polytechnique d'Abomey-Calavi. Merci cher Professeur pour votre dévouement à la formation des Ingénieurs pour une relève de qualité. Malgré vos multiples occupations, vous m'avez offert votre disponibilité. Votre contribution intellectuelle et l'encadrement technique sans pareil pour ce travail. Le Tout puissant vous le rendra ;
- ✓ Le Directeur de l'EPAC, le Professeur **Guy Alain ALITONOU**, et le chef CAP, le Professeur **Fidèle TCHOBÔ**, pour leur engagement indéfectible pour la formation des cadres de divers niveaux dans les sciences de l'ingénieur ;
- ✓ Le président du jury de ma soutenance le Professeur Mohamed GIBIGAYE, pour
- ✓ Mon encadreur, le Doctorant **Yézidou TOUKOUROU**, Ingénieur Géomètre Agréé, Géomètre-Expert, directeur du cabinet BECTAFEG, pour nous avoir permis d'effectuer au sein de sa structure ce stage et pour son encadrement tout au long de cette période. Qu'Allah vous le rende au centuple ;
- ✓ L'ensemble des membres du Jury, pour avoir pris une partie de leur précieux temps pour examiner et améliorer ce document tout en apportant des observations pertinentes. Soyez-en chaleureusement remercier à vous.
- ✓ Tout le corps enseignant du CAP/ l'EPAC-UAC, pour son dévouement ;
- ✓ Tous mes camarades de la 4^{ème} promotion des Ingénieurs-Géomètre de Conception CAP/ l'EPAC-UAC, pour l'ambiance de fraternité et de convivialité qui a prévalu tout au long de notre cursus ;
- ✓ Tous ceux qui de près ou de loin ont contribué à la production de cette œuvre.

SIGLES ET ABREVIATIONS

ANDF	: Agence Nationale du Domaine et du Foncier.
BCDF	: Bureau Communal du Domaine et du Foncier.
BERGEPO	: Bureau d'Etudes et de Recherche des Travaux Géodésiques et Topographiques.
BGFI	: Banque Gabonaise et Française Internationale.
BOA	: Bank Of Africa.
CFD	: Code Foncier et Domania.
CIP	: Certificat d'Identification Personnel.
CTSRC	: Comité Technique de Supervision de la Réalisation du Cadastre
DDET	: Direction des Domaines de l'Enregistrement et du Timbre.
DC	: Directeur de Cabinet.
DGID	: Direction Générale des Impôts et des Domaines.
EA	: Erreur Absolue.
EDSI	: Ecole Doctorale des Sciences et de l'Ingénierie
ER	: Erreur Relative.
EPAC	: Ecole Polytechnique d'Abomey Calavi.
GNSS	: Global Navigation Satellite System.
GRAIB	: Groupe de Recherche d'Aide et d'Initiative à la Base.
INStaD	: Institut National de la Statistique et de la Démographie.
IGN	: Institut Géographique National.
JO	: Journal Officiel.
ITRF	: International Terrestrial Reference Frame " Repère International de Référence Terrestre".
MF	: Ministère des Finances.
TF	: Titre Foncier.
PMAF	: Projet de Modernisation de l'Administration Foncière.
PGRN	: Programme de Gestion des Ressources Naturelles.
PFR	: Plan Foncier Rural.

RFU	: Registre Foncier Urbain.
RGPH	: Recensement Général de la Population Humaine.
SIC	: Système d'Informations Cadastrale
SERHAU-SEM	: Société d'Etudes Régionales d'Habitat et d'Aménagement Urbain.
UAC	: Université d'Abomey Calavi.
UTM	: Universal Transverse Mercator
WGS	: World Geodetic System

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1.1	:	Centre de documentation et sources d'informations.....	15
Tableau 2.1	:	Evolution de la population par arrondissement et répartition de la population par village/quartiers de ville.....	28
Tableau 2.2	:	Pièces à fournir pour la demande de confirmation de droit Foncier.....	36
Tableau 3.1	:	Bornes de référence de Sirarou.....	44
Tableau 3.2	:	Incohérences et situations constatées dans le lot 1 lors de la collecte des données cadastrales à Sirarou.....	60
Tableau 3.3	:	Incohérences et situations constatées dans le lot 2 lors de la collecte des données cadastrales à Sirarou.....	65
Tableau 3.4	:	Incohérences et situations constatées dans le lot 3 lors de la collecte des données cadastrales à Sirarou	77
Tableau 3.5	:	Incohérences et situations constatées dans le lot 4 lors de la collecte des données cadastrales à Sirarou.....	83
Tableau 3.6	:	Problèmes constatés et observations faites sur les titres fonciers existants pour le lot 1.....	89
Tableau 3.7	:	Problèmes constatés et observations faites sur les titres fonciers existants pour le lot 2.....	96
Tableau 3.8	:	Problèmes constatés et observations faites sur les titres fonciers existants pour le lot 3.....	117
Tableau 3.9	:	Problèmes constatés et observations faites sur les titres fonciers existants pour le lot 4.....	127
Tableau 4.1	:	Synthèse des anomalies du lot 1.....	144
Tableau 4.2	:	Synthèse des anomalies du lot 2.....	146
Tableau 4.3	:	Synthèse des anomalies du lot 3.....	148
Tableau 4.4	:	Synthèse des anomalies du lot 4.....	150
Tableau 4.5	:	Synthèse des différents cas d'anomalies rencontrées suivis des recommandations.....	158

LISTE DES FIGURES

Figure 2.1	: Situation de la Commune de N'dali.	20
Figure 2.2	: Situation de l'arrondissement de SIRAROU.....	21
Figure 2.3	: Carte pédologique du secteur d'étude.....	23
Figure 3.1	: Environnement de l'application CRISP lors du transfert des parcelles relevées vers le logiciel QGIS 2.18.4.....	54
Figure 3.2	: Import des parcelles dans CRISP.....	55
Figure 3.3	: Affichage des parcelles relevées dans l'environnement de CRISP.....	55
Figure 3.4	: Export des données de CRISP vers QGIS 2.18.4.....	56
Figure 4.1	: Carte illustrant la superposition des titres fonciers existants sur les résultats de ces TF relevés et callés pendant la collecte des données cadastrales dans le lot 1.....	143
Figure 4.2	: Carte illustrant la superposition des titres fonciers existants sur les résultats de ces TF relevés et callés pendant la collecte des données cadastrales dans le lot 2.....	145
Figure 4.3	: Carte illustrant la superposition des titres fonciers existants sur les résultats de ces TF relevés et callés pendant la collecte des données cadastrales dans le lot 3.....	147
Figure 4.4	: Carte illustrant la superposition des titres fonciers existants sur les résultats de ces TF relevés et callés pendant la collecte des données cadastrales dans le lot 4.....	149
Figure 4.5	: Histogramme des écarts en superficie entre le levé sur la copie de titre foncier et le relevé cadastral du lot 1.....	151
Figure 4.6	: Histogramme des écarts en superficie entre le levé sur la copie de titre foncier et le relevé cadastral du lot 2.....	153
Figure 4.7	: Histogramme des écarts en superficie entre le levé sur la copie de titre foncier et le relevé cadastral du lot 3.....	154
Figure 4.8	: Histogramme des écarts en superficie entre le levé sur la copie de titre foncier et le relevé cadastral du lot 4.....	155

LISTE DES PHOTOS

Photo 2.1	: Avis de demande d'immatriculation apparu dans le journal officiel.....	32
Photo 3.1	: Montrant le processus du paramétrage du GNSS-NAVCOM en mode Starfire	47
Photo 3.2	: Montrant le Rover du GNSS-NAVCOM allumé.....	50
Photo 3.3	: Rover du GNSS-NAVCOM stationné sur la borne IGN04 010, située dans l'école primaire Public de SIRAROU pour la calibration.....	52
Photo 3.4	: Relever de quelques bornes des titres fonciers en présence des propriétaires à l'aide du GNSS-NAVCOM.....	53

SOMMAIRE

DEDICACE.....	II
REMERCIEMENTS	III
SIGLES ET ABREVIATIONS	IV
LISTE DES TABLEAUX.....	VI
LISTE DES FIGURES	VII
LISTE DES PHOTOS	VIII
SOMMAIRE	IX
RESUME.....	X
ABSTRACT	XI
INTRODUCTION.....	XII
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE I : CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE ET DEMARCHE METHODOLOGIQUE	4
CHAPITRE II : CADRE GEOGRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE	18
CHAPITRE III : LES MATERIELS ET METHODES UTILISES POUR LA COLLECTE , ET LE TRAITEMENT DES DONNEES	41
CHAPITRE IV : RESULTATS , ANALYSES, DISCUSSIONS ET PERSPECTIVES.....	142
CONCLUSION	163
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	165
TABLES DES MATIERES	167

RESUME

Le statut des terres au Bénin issu de l'existence de deux régimes fonciers continue d'affecter le foncier béninois. Alors pour mieux administrer la gestion foncière, l'Etat béninois a institué le cadastre comme outils d'enregistrement des terres. Ainsi, lors de la collecte des données cadastrales, il est constaté des irrégularités sur certains titres fonciers (TF) délivrés par l'ex DDET. Ce qui fait l'objet de ce travail de recherche intitulé **Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : Cas de l'Arrondissement de Sirarou dans la Commune de N'DALI**. La cartographie de base des TF existants, les nouveaux relevés topographiques, le récepteur GNSS-NAVCOM, le code foncier domanial sont autant de matériels utilisés pour cette étude. La démarche méthodologique adoptée est d'identifier et de relever toutes les bornes des TF existants, puis une fois au bureau procéder à leur superposition et calage. Sur un total de 142 TF existants, 31 TF n'ont pas été retrouvés physiquement sur le terrain, 42 TF ont changé de configuration, 8 TF se chevauchent entre eux, 22 TF sont mal positionnés ou orientés puis 3 TF chevauchent des domaines publics. En calculant les écarts en superficie, 9 TF ont des erreurs absolues supérieures à 1ha, 21 TF sur les 142 existants ont des erreurs relatives supérieures à 5%, ce qui donne un pourcentage de 15% des erreurs relatives qui sont supérieures à 5%. Ces diverses anomalies observées méritent, toutes l'attention de l'autorité afin que des mesures urgentes soient prises pour leur correction. Ce qui pourrait nécessiter la délivrance de nouveaux bordereaux analytiques pour lesdits TF et l'actualisation des copies des titres fonciers situés dans les périmètres objet du cadastre. Vu que le **titre foncier** demeure toujours le seul document de preuve de propriété foncière en République du Bénin.

Mots clés : Erreurs absolues, Erreurs relatives, Titre foncier.

ABSTRACT

The status of land in Benin, resulting from the existence of two land regimes, continues to affect Beninese land. To better administer land management, the Beninese government established the cadastre as a land registration tool. Thus, during the collection of cadastral data, irregularities were noted in certain land titles (LT) issued by the former DERS (Directorate of Estates, Registration and Stamps). This is the subject of this research work entitled Problems of land titles in the collection of cadastral data: Case of the Sirarou District in the N'DALI Commune. The basic mapping of existing LT, new topographic surveys, the GNSS-NAVCOM receiver, and the state land code are all materials used for this study. The methodological approach adopted is to identify and record all the boundaries of existing LTs, then once in the office, proceed to their superposition and calibration. Out of a total of 142 existing LTs, 31 LTs were not physically found on the ground, 42 LTs had changed configuration, 8 LTs overlapped each other, 22 LTs were poorly positioned or oriented and 3 LTs overlapped public domains. By calculating the differences in surface area, 9 LTs have absolute errors greater than 1 ha, 21 LTs out of the 142 existing ones have relative errors greater than 5%, which gives a percentage of 15% of relative errors that are greater than 5%. These various observed anomalies deserve the full attention of the authorities so that urgent measures can be taken to correct them. This could require the issuance of new analytical slips for the said LTs and the updating of copies of land titles located within the areas covered by the cadastral register. Given that the land title remains the only document providing proof of land ownership in the Republic of Benin.

Keywords: Absolutors errors, Drrures errors, land title.



INTRODUCTION

INTRODUCTION

L'accès à la terre est, depuis des temps immémoriaux, une question vitale pour toute société (Houdeingar, 2009). Pour Koetschet & Grosclaude (2008), le foncier constitue un enjeu économique et politique majeur. Il est le cœur des politiques agricole, de développement rural, et d'aménagement urbain. Ainsi, la terre est devenue bien plus qu'une source de division que de rapprochement des peuples en Afrique. Les conflits liés à l'appropriation, à l'exploitation ou aux transactions foncières sont légion. En effet, la terre est beaucoup plus qu'un facteur de production ou un bien économique qui englobe d'autres valeurs comme sol natal, lieu des ancêtres, de survie ou de liberté individuelle. La terre fait objet d'impôts et elle est convoitée par les gouvernements ou des groupes de pression. C'est un instrument de pouvoir et de création de dépendance, une source de conflit, voire même de guerre (Zimmermann W., 1997). Elle tient une place importante dans toutes les activités visant un développement individuel et communautaire aussi bien urbain, péri urbain que rural (Adjaho, 2019). En effet, la gestion de la terre et des sols est une composante essentielle de la terre et des sols (Koetschet & Grosclaude, 2008).

La construction sociale du foncier est mise à l'examen dans le contexte de vastes programmes de restructuration dans des économies industrielles, post-industrielles ou en voie d'industrialisation par l'introduction de l'économie de marché, par la globalisation et à la lumière des obligations sociales découlant des fonctions du foncier. Partout dans le monde le système foncier est basé sur des valeurs et des normes. De ce fait, on ne saurait le dissocier de son contexte social et culturel (Zimmermann W., 1997). Dans les pays au Sud du Sahara, comme le Bénin, la question foncière constitue un enjeu fondamental et complexe en raison des nombreux intérêts d'ordre politique, économique, social voire religieux qui y sont liés. C'est pourquoi la terre est bien souvent à l'origine de nombreux conflits entre présumés ayants droit ou propriétaires sur un même espace.

Dans le souci d'assurer l'accès équitable au foncier, la sécurisation des investissements, la gestion efficace des conflits fonciers, la contribution à la réduction de la pauvreté, la consolidation de la paix sociale et la réalisation d'un développement intégré et durable,

le Bénin s'est engagé depuis les années 1990 dans une réforme profonde de la gestion foncière. Cette réforme qui couvre les plans juridique, institutionnel et technique de sécurisation foncière, a porté d'abord sur le milieu rural avec le vote et la promulgation de la loi 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin. Elle a ensuite abouti en 2013 à l'adoption de la loi 2013-01 du 14 août 2013, modifiée et complétée par la loi 2017-15 du 10 août 2017, portant code foncier et domanial en République du Bénin.

D'après les dispositions de l'article 452 de ce Code Foncier et Domanial, le cadastre est institué pour la gestion de l'ensemble des documents administratifs et techniques décrivant la propriété foncière. A travers cette loi, le cadastre est un ensemble de plans, d'états de section et de matrices qui recensent toutes les propriétés immobilières situées sur tout le territoire, et qui en consigne leur valeur afin de servir de base de calcul à certains impôts. Dans la législation béninoise, cet outil qu'est "le cadastre" constitue un garant essentiel de la propriété foncière, mais de par sa nature, il ne peut enlever ni conférer un droit de propriété. La propriété au sens de la loi n°2017-15- du 10 août 2017 étant fixée par la détention d'un Titre Foncier (TF). Ainsi en sa séance ordinaire du mercredi 12 octobre 2016, le conseil des Ministres du Bénin a adopté un mémorandum d'opérationnalisation et de mise en place du cadastre national. Ce qui l'a amené à mettre en place un Comité Technique de Supervision de la réalisation du Cadastre national. Après la mise en place de ce comité, l'Etat béninois a initié à travers le Projet de Modernisation de l'Administration Foncière (PMAF), sous la supervision technique de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), la phase pilote de la réalisation du cadastre national dans les zones pourvues d'informations foncières comme le cas des 1^{er} et 2^{ème} Arrondissement de BOHICON et les zones dépourvues d'informations foncières à savoir : l'Arrondissement de PASSAGON dans la Commune de BOHICON et l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI. C'est dans ce cadre que quatre (4) consortiums dont le consortium BERGEPO SARL/GRAIB-ONG ont été recrutés en qualité de prestataires pour l'exécution de la mission de collecte des données cadastrales dans l'arrondissement de SIRAROU. Par ailleurs la question de la gestion des titres fonciers se pose avec acuité au niveau de cette opération aussi bien au sujet du

rattachement de ces titres fonciers que de leur processus d'intégration aux données cadastrales. Toutes choses qui peuvent créer des problèmes nés de la procédure ou du processus d'obtention de ces TF. Beaucoup d'irrégularités sont ainsi constatées et pourraient même remettre en cause le statut juridique de certains titres fonciers si elles ne sont pas à l'origine de nouveau litiges ou d'insécurité même de leurs détenteurs.

Mais face aux difficultés rencontrées lors des enquêtes socio-topos foncières sur les parcelles de terrain disposant de titre foncier, nous avons choisi de mûrir notre réflexion sur le sujet : « *Les Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : Cas de l'arrondissement de Sirarou dans la Commune de N'DALI* ».

Le travail de fin d'étude qui présente la réflexion que nous avons menée autour de ce thème, s'articule autour de quatre (04) chapitres :

- ✓ Le premier chapitre présente le cadre théorique de la recherche et la démarche méthodologique ;
- ✓ Le deuxième est consacré au cadre géographique et réglementaire de l'étude ;
- ✓ Le troisième chapitre retrace, les matériels et méthodes utilisés pour la collecte, et le traitement des données ;
- ✓ Enfin le quatrième chapitre présente les résultats et analyses ; les discussion et perspectives.



**CHAPITRE I : CADRE THEORIQUE DE
L'ETUDE ET DEMARCHE
METHODOLOGIQUE**



CHAPITRE I : CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE ET DEMARCHE METHODOLOGIQUE

Ce chapitre présente la problématique de l'étude, les questions de recherche, les hypothèses, les objectifs, les résultats attendus, la clarification de certains concepts, la revue bibliographique et le point des connaissances.

1.1- Problématique

Le problème de l'insécurité foncière devient la grande préoccupation partagée par l'ensemble des autorités chargées de la gestion foncière à travers les pays du monde entier en général et ceux de l'Afrique au Sud du Sahara en particulier (Kpotouédo, 2008). La résurgence de la question foncière surprend toujours moins d'hommes politiques, de scientifiques et de planificateurs. Ils la voient comme une conséquence incontournable de sa négligence systématique, de l'ignorance des conflits fonciers graves, de l'inopérationnalité des marchés en général et des marchés fonciers en particulier, ainsi que de l'échec des politiques de développement des décennies durant (Zimmermann W., 1997). Face à des inégalités extrêmes liées à l'accès à la terre, à l'occupation illégale de terres et à la destruction de ressources naturelles par de petits paysans marginalisés vivant dans des milieux semi-urbains et ruraux, les réformes foncières accomplies jusqu'à date, se sont avérées insuffisantes. Ces problèmes et conflits persistent toujours. Ils constituent des bombes à retardement en ce qui concerne l'efficacité économique, l'égalité et la préservation des richesses naturelles. Ils naissent parfois de la transformation du droit d'habitation, d'usufruit et des baux de terre en droit de propriété, le problème des migrants avec les autochtones, le non-respect des clauses du contrat de métayage, notamment la transformation du métayage en droit de propriété. Ces différends s'observent surtout pour les terrains coutumiers, et n'épargnent pas les terrains pour lesquels les propriétaires ont demandé le titre foncier. Ils sont dus au fait que pendant longtemps au Bénin, cohabitaient dans un système de dualisme juridique, deux régimes fonciers à savoir : régime foncier dit « coutumier » et régime du droit dit « moderne ». Le régime foncier actuellement en vigueur en République du Bénin est celui de la confirmation de droits fonciers selon l'article 112 du code foncier domanial. Il est unique et régit désormais l'ensemble des terres rurales, périurbaines et urbaines.

Il repose sur une procédure contradictoire de confirmation des droits fonciers qui débouche sur la délivrance d'un titre foncier. Ce régime émane de l'immatriculation qui est tirée du système de TORRENS créé pour la première fois en Australie par Sir Robert TORRENS en 1958. Seulement 1.980 titres fonciers avaient été délivrés entre 1906 et 1967 dans tout le pays (Comby, 1998). Des nouvelles statistiques actuelles des titres fonciers au Bénin en se référant à la plateforme <https://www.andf.bj>, plus de 54715 dossiers de TF existants ont été entièrement numérisés et insérés dans une base de données depuis octobre 2020 à cette date.

Dans l'Arrondissement de SIRAROU, lieu de la présente étude, les titres fonciers révèlent pour la plupart plusieurs problèmes. Il s'agit entre autres du chevauchement des plans de plusieurs titres fonciers, d'incohérence d'informations entre les superficies inscrites sur le bordereau analytique de certains titres fonciers et celles obtenues à l'issue des relevés topographiques de terrains au cours des enquêtes foncières cadastrales, l'empiètement de ces titres fonciers par des présumés ayants droit, qui érigent parfois des constructions et des plantations des cultures pérennes, la traversée de parcelles objet de titres fonciers par des domaines publics dont les bas-fonds, les lignes hauts tensions, etc... De même, certains terrains objet de titres fonciers ne figurent pas dans la cartographie de base fournie par l'ANDF. D'autres sont mal positionnés alors que certains ne sont pas identifiables sur le terrain. Des parcelles objets de titres fonciers sont vendues à plusieurs personnes sans que les détenteurs du titre ne le sachent. Ces cas de figures rencontrées à SIRAROU ne sont que les parties visibles de l'iceberg de la problématique de la délivrance et de la gestion des titres fonciers sur le plan national. Cette délivrance est le plus souvent marquée par un manque de rigueur dans le respect strict de la procédure (Présence obligatoire de tous les limitrophes concernés ou de leur mandataire pour la signature du procès-verbal de bornage, vérification technique du plan issu du bornage avant la rédaction du procès-verbal ... etc.) de délivrance de ces titres, la non mise à jour du fichier national des titres fonciers, les difficultés d'archivage (titres fonciers illisibles, perdus..) en l'état cela induit plusieurs complications au sens du droit et on se demande quelles décisions juridiques seront prises vu que selon le code foncier domanial, aucune prescription acquisitive (Article 38 CFD) ne peut jouer contre un titre

foncier. En effet, si un terrain abandonné qui avait autrefois fait l'objet d'un titre foncier est occupé par d'autres personnes, même avec l'accord de l'Administration qui aurait oublié ce titre, un lointain héritier de ce propriétaire peut resurgir, cinquante ans plus tard, muni de la copie du titre et en récupérer légalement la propriété avec les constructions qui y auront été entre temps érigées.

La sécurité juridique réelle que confère l'obtention d'un titre foncier est donc loin d'assurer aux propriétaires, la sécurité basée sur les textes existants dans les conditions actuelles. Si les propriétaires instruits sont encore attachés à l'obtention d'un titre foncier, c'est qu'ils pensent que seul celui-ci les mettra définitivement à l'abri d'éventuelles décisions arbitraires de l'Administration et de la justice. En regard à tous ces dysfonctionnements observés sur les titres fonciers pendant les enquêtes socio-topo-foncières pour le cadastre, et dans le but d'apporter des propositions de solutions à ces anomalies, nous avons choisi orienter notre réflexion sur le thème : "*Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : Cas de l'arrondissement de Sirarou dans la Commune de N'DALI*".

En s'appuyant sur les normes scientifiques, la démarche méthodologique pour la rédaction de ce mémoire se présente ainsi qu'il suit :

1.2- Objectifs de l'étude

1.2.1- Objectif général

Cette étude a pour objectif général de contribuer à la résolution des problèmes liés aux anciens titres fonciers délivrés par l'ex-Direction des Domaines de l'Enregistrement et du Timbre (DDET) dans l'arrondissement de SIRAROU, source de litiges potentiels entre les détenteurs de ces titres et d'autres présumés propriétaires.

1.2.2- Objectif spécifiques

De façon spécifique il s'agit de :

- 1- Faire ressortir les différentes anomalies observées au cours des relevés topofonciers et du traitement des titres fonciers existant dans le cadre de la collecte des données cadastrales à SIRAROU ;
- 2- Faire une étude desdites anomalies rencontrées en vue de proposer aux propriétaires et présumés ayant droit, les corrections ou solutions nécessaires ;
- 3- Proposer à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) une procédure pratique de prise en compte de ces corrections pour la délivrance de nouveaux bordereaux analytiques aux propriétaires.

1.3- Les questions de recherche

Dans le cadre de cette étude, certaines interrogations sont posées dont la recherche des approches de réponses contribuera à la réussite de ladite étude. Ainsi les questions de recherche suivantes ont été formulées :

- ❖ Quelles sont les différentes étapes du processus de délivrance des titres fonciers avant l'adoption du code foncier et domanial ?
- ❖ Les titres fonciers délivrés étaient-ils rattachés à un système de référence national ?
- ❖ Au vu des dispositions du code foncier domanial, quel est le mécanisme mis en place pour la délivrance des titres fonciers ?

- ❖ La réalisation du cadastre national institué par le code foncier et domanial peut-elle réduire les tracasseries administratives pour la délivrance des titres fonciers ?

1.4- Hypothèses de travail

- ❖ L'analyse des données topographiques collectées peut permettre de mieux élucider les différentes anomalies rencontrées ;
- ❖ Une bonne connaissance des inconvénients dus aux anomalies constatées peut permettre de faire des propositions concrètes ;
- ❖ La prise en compte par l'ANDF des résultats de la présente étude couplée à l'appui de l'Etat et des partenaires au développements permettra de faire la mise à jour régulière et un bon archivage du fichier national du domaine et du foncier.

1.5- Les résultats attendus

- ❖ Calage et reconstitution de tous ces titres fonciers existants dans l'Arrondissement de SIRAROU ;
- ❖ Intégration des corrections issues des anomalies constatées au fichier du cadastre national ;
- ❖ Contribution à la délivrance de nouveaux bordereaux analytiques aux propriétaires concernés.

1.6- Les activités à réaliser

- ❖ Recherches documentaires ;
- ❖ Rédaction et validation du protocole de recherche sur le thème en étude ;
- ❖ Collecte des données ;
- ❖ Prise de contact avec les différents acteurs concernés ;
- ❖ Levé topographique dans le système des stations permanentes de tous les titres fonciers existants ;
- ❖ Calage des données recueillies (celles issues des leviers topographiques de tous les titres fonciers existants et celles obtenues des propriétaires et/ou structures compétentes en matière de gestion foncière), analyses et interprétations des résultats obtenus ;

Rédaction, présentation et publication du mémoire.

1.7- Clarification de quelques concepts

Cette étude a nécessité l'utilisation de certains concepts de base qu'il convient de définir. Au nombre de ceux-ci à définir pour une bonne compréhension de la présente recherche, nous avons :

✓ Le Bornage

C'est la délimitation de deux (02) fonds de terre contiguës. C'est aussi l'opérations qui consiste à délimiter deux terrains contigus et à planter des bornes délimitant la propriété foncière (Article 7 CFD). Pour Comby (1998), le bornage est la délimitation contradictoire des limites d'un terrain réalisé soit à l'amiable entre propriétaires voisins, soit par voie judiciaire en cas de conflit. Selon le code civil français en son article 646, il est l'ensemble des opérations qui concourent à la définition, à la matérialisation et à la conservation d'une limite entre deux propriétés contigües. Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contigües et le bornage se fait à frais communs.

✓ Le cadastre

C'est un ensemble de documents officiels donnant une information sur la localisation des propriétés bâties, les limites de ces propriétés, leur statut juridique, l'identité de leurs propriétaires, l'état de leur mise en valeur et leur valeur vénale ou locative (Doumbia, 2012). En se référant au Code Foncier et Domanial, le Cadastre est un ensemble constitué de documents cartographique et littéral à l'échelle nationale ou locale, comportant, le premier des informations graphiques, le second des renseignements attachés, relatifs aux parcelles de propriété individuelle. Selon le lexique de l'Association Française de Topographie en ligne, c'est un inventaire, exhaustif et permanent, descriptif et évaluatif, de la propriété foncière, qu'il s'agisse des parcelles de terrain ou des immeubles bâties.

✓ Le Droit foncier

C'est le droit que détient une personne sur la terre c'est-à-dire sur un fond. C'est aussi le droit qui porte sur les terres et sur les forêts ; c'est donc du point de vue technique, un droit portant, d'abord sur les immeubles par nature (Ouattara A., 2011). Ce sont « des droits portant sur un terrain ou d'autres ressources naturelles. Les droits sur une parcelle de terrain peuvent être détenus par plus d'une personne, situation à laquelle correspond

le concept de “ faisceau de droit ” (qui est une métaphore consistant à comparer l'ensemble des droits associés à une parcelle de terrain, à un faisceau de baguettes dont chacune peut être détenue par des personnes différentes et peut être acquise de différentes façons et possédée pendant des périodes différentes) » (FAO, 2003).

✓ **L'immatriculation foncière**

C'est une procédure administrative et juridictionnelle qui permet aux conservateurs, de la propriété foncière d'inscrire sur un registre approprié appelé livre foncier les droits dont une personne se prétend propriétaire, vérification faite des pièces justificatives produites à cet effet (Ouattara A., 2011). Aujourd'hui en République du Bénin, l'immatriculation correspond à la confirmation des droits fonciers sur un immeuble.

✓ **Le Foncier**

Le mot foncier est un terme polysémique. Il désigne à la fois un nom commun et un adjectif. En tant que nom commun, le foncier désigne un bien encore appelé bien –fonds Ou immeuble. Ce bien s'identifie à un fonds de terre (le sol). Pris dans le sens d'un adjectif, le mot foncier fait référence à un type de pouvoir, de statut ou de revenu tiré du fonds de terre (Doumbia, 2012).

✓ **Problèmes fonciers**

C'est un « désaccord portant sur les droits fonciers, ou encore les limites ou le mode d'utilisation d'un terrain. Un conflit foncier se produit lorsqu'il existe une incompatibilité entre plusieurs intérêts individuels ou collectifs concernant un terrain » (FAO, 2003). Il s'agit des désaccords, la dispute et la contestation portant sur le foncier (MCA-Bénin, Juin 2011).

1.8- Revue de la littérature et point des connaissances

La maîtrise de la matière imposable “La terre” est si préoccupante que l'on note une multitude études dans ce domaine aussi bien au Bénin, en Afrique que dans le monde depuis plusieurs décennies. Ces études sont menées par des auteurs de diverses spécialités afin de trouver des solutions et approche de solution dans le sens des réformes foncières et de la gestion immobilière à travers le monde, l'Afrique et au Bénin en particulier.

H. M. G. Ouedraogo (2005), a noté que la sécurisation foncière est aujourd’hui au cœur des préoccupations des différents acteurs du développement, qu'il s'agisse des producteurs, des décideurs nationaux ou des agences internationales de coopération. Cette préoccupation n'est pas pour autant nouvelle : depuis la période coloniale, la sécurisation foncière a été recherchée principalement à travers l'élaboration de législations orientées vers la promotion de la propriété privée. Le législateur après de multiples théorisations et de nombreuses hésitations, a finalement consacré l'immatriculation foncière comme seule modalité de reconnaissance de la propriété foncière. Les droits fonciers dans leur forme coutumière devaient faire l'objet d'une procédure de consolidation préalable : ce fut d'abord la procédure de délivrance du certificat foncier, puis celle de l'établissement du livret foncier. Ce sont des droits coutumiers ainsi consolidés qui pouvaient alors faire l'objet d'une procédure régulière d'immatriculation. Le plan foncier rural (PFR) a été initié en Côte d'Ivoire vers la fin des années 1980. Au Bénin, il a été adopté sous une forme légèrement amendée. Contrairement au Registre Foncier Urbain (RFU) qui s'attache fondamentalement à l'amélioration de l'assiette fiscale en milieu urbain, il a pour objectif la sécurisation du foncier rural. Il apparaît comme une solution alternative visant à combler un vide juridique et à sécuriser les droits fonciers. Les opérations foncières autorisées en son temps par l'arrêté interministériel du 11 janvier 1994 dans le cadre du Programme de gestion des ressources naturelles au Bénin doivent favoriser la sécurisation des droits fonciers en milieu rural, l'utilisation rationnelle et durable du capital terre et l'émergence d'une législation foncière.

Les travaux de C. Boué (2013), soulignent que la certification foncière est considérée par les porteurs de la réforme comme une alternative à l'immatriculation et comme une condition préalable nécessaire à la réduction des conflits, à l'amélioration de l'offre et de la demande de crédit, au développement des marchés fonciers et à l'augmentation des investissements productifs. La certification foncière apparaît donc comme une nouvelle option pour faire reconnaître les droits de propriété des exploitants présumés propriétaires. Le recours à l'immatriculation

restera toujours possible sous la responsabilité des services déconcentrés des domaines.

Selon L. Dègbégnon et G. Houinou (2016), l'assainissement du secteur de la gestion et de l'aménagement foncier urbain en particulier, reste de nos jours, une des nécessités devant conduire au développement durable. Pour y parvenir, chaque parcelle de terrain doit disposer du Titre Foncier (TF). C'est pourquoi, le Gouvernement de la République du Bénin, a initié la création massive de Titres Fonciers dans certains centres urbains du pays. Pendant la gestion de ce projet, plusieurs difficultés ont été résolues alors que d'autres perdurent. La plupart de ces difficultés trouvent leur fondement dans l'essence et les régimes caractérisant le système foncier béninois. C'est pour cela qu'il faudra les régler par des réformes aussi bien législatives qu'institutionnelles et structurelles.

P. Lavigne Delville et C. Saïah (2016), affirment que la conservation des titres fonciers est totalement centralisée à la Direction des domaines. Ainsi dans un passé récent, plusieurs dysfonctionnements entravent la conservation des titres fonciers. Il s'agit des conditions de tenue des archives de la conservation qui impliquent un manque de rigueur dans la tenue des livres. Le défaut de localisation des plans des terrains adjoints au dossier (du fait de l'absence de cadastre) est la principale cause des probables chevauchements des TF. Ces dysfonctionnements sont facteurs d'incertitude et d'affaiblissement de la sécurité juridique réelle du titre foncier. Un affaiblissement constaté par plusieurs personnes qui évoquent l'absence de titres de propriété fiables et inattaquables. La mise à jour des mutations et transactions n'est pas automatisée, elle se fait très lentement, et probablement de manière lacunaire, sur la base de tournées de terrain des agents des impôts.

Pour C. Simonneau (2017, p.6), le Bénin se situe à une période charnière en termes de politiques foncières, dans la mesure où la réforme envisagée depuis les années 1990, préparée activement depuis 2006 et votée en 2013, est en cours de mise en place. Cette réforme vise l'unification des régimes fonciers à travers une procédure simplifiée d'immatriculation et de délivrance de l'équivalent d'un titre foncier. Elle s'accompagne de la création en 2015 d'institutions publiques, en particulier l'Agence nationale du

domaine et du Foncier, et de la mise en place d'un cadastre national alimenté par les bureaux départementaux et communaux du cadastre. Elle traduit une réelle volonté en matière de simplification des procédures et de lutte contre les fraudes, mais présente peu de garanties en matière d'applicabilité.

ANDF (2017), constate que le cadastre s'est alors imposé comme solution, consacrée par le Code Foncier et Dominal en République du Bénin. Elle précise que le cadastre est institué pour la gestion du foncier et le définit non seulement comme un inventaire permanent, descriptif et évaluatif de la propriété foncière, mais aussi et surtout comme un outil de sécurisation foncière ayant trois missions primordiales et fondamentales : technique, fiscale et juridique. Tout projet de réforme du droit foncier devra donc s'attaquer en priorité à la mise en œuvre d'une publicité effective de ce droit, condition nécessaire, sinon suffisante, à sa prise en compte.

Tous ces auteurs ont chacun mis en exergue, les différents outils mis en place par différents gouvernements afin de réduire ou d'éradiquer les problèmes auxquels est confronté le secteur du foncier béninois. Au vu de cette revue bibliographique, les différents auteurs lus n'ont pas abordé les problèmes liés aux titres fonciers existants. C'est en cela que réside l'originalité de ce sujet de recherche.

1.9- La démarche méthodologique

La démarche méthodologique adoptée pour conduire le présent travail se décline à travers les étapes suivantes :

- la recherche documentaire ;
- l'enquête de terrain ;
- le traitement des données obtenues ;
- la présentation et l'analyse des résultats.

1.9.1- La recherche documentaire

Elle est une étape qui permet aux chercheurs de prendre connaissance de tous les travaux qui ont été réalisés par rapport au thème étudié afin de mieux orienter les recherches. La recherche documentaire a permis de rassembler et de sélectionner quelques études

préalablement menées par rapport aux aspects du sujet abordé dans la présente recherche. En effet, c'est dans le but d'avoir une idée sur les aspects déjà évoqués par d'autres auteurs et chercheurs que cette phase a été indispensable. Elle nous a conduit dans divers centres de documentations consignés dans le tableau 1.1

Tableau 1.1 : Centre de documentation et sources d'informations

Centres de documentation	Nature des documents	Types d'informations recueillies
-Bibliothèque centrale de l'UAC ; -Bibliothèque de l'EPAC ; -SERHAU-SEM.	-Livres ; -Thèses ; et -Mémoires	-Informations sur le foncier ; -Différentes procédures de création de titre foncier ; -Notions sur la mise en place et la réalisation du cadastre.
-Direction des Domaines de l'Enregistrement et du Timbres (DDET). -Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF).	-Lois ; -Décrets ; -Rapports ; -Textes ; -Le placard.	-Procédure d'immatriculation selon le concept de la DDET ; -Information sur les livres fonciers des anciens titres fonciers ; -Procédure de confirmation de droits fonciers selon le code foncier et domanial ; -Cartographie de base de tous titres existants dans la zone d'étude.
Projet de Modernisation de l'Administration Foncière (PMAF).	-Documents ; -Rapports.	-Listing des bornes de référence pour la mission ; -Manuel de procédure de collecte des données cadastrales dans les dépourvues d'information ; -Tableau d'actualisation des données cadastrales : quelques cas de figure rencontrés ;

Quelques Cabinets de Géomètres -Experts	-Documents ; -Rapports ; -Plans ; -Publications.	-Les fichiers Autocad des plans d'états des lieux et plans parcellaire ; -Les répertoire de recasement ; -Le listing des parcelles déjà recasées.
Service des Affaires Domaniales et Environnementale de la Commune de N'DALI	-Documents ; -Rapports.	-Monographie de la commune ; -Plan de développement communal.
Internet	-Rapport, -Article, -Thèse.	-Informations générales et spécifiques relatives au thème d'étude.

Source : KPADONOU H. Joël, 2021.

1.9.2- Enquête terrain

Durant la phase de terrain, des entretiens ont été organisés avec les acteurs impliqués dans la gestion du foncier. Ils ont permis de recueillir leurs avis sur la thématique abordée. Les principaux acteurs enquêtés au cours de cette phase sont : certains responsables au niveau de l'ANDF, du PMAF et de la mairie de N'Dali, les présumés propriétaires terriens, les propriétaires des titres fonciers existants, les membres de sections villageoises de Gestion foncière (SVGF). Ces acteurs ont fourni, chacun en ce qui le concerne, des informations selon sa position dans ce contexte de problématique des titres fonciers existants lors de la collecte des données du cadastre, dans le but de trouver les approches de solutions en vue d'une meilleure réalisation du cadastre national. Par ailleurs, des opérations de relevé topographique des titres fonciers concernés ont été effectuées pour constater les anomalies et incohérences observées, afin d'entamer leurs règlements.

1.9.3- Le traitement des données obtenues

Le traitement des données a porté d'abord sur une analyse des informations issues auprès des différents acteurs rencontrés, sur les relevés topographiques effectués sur le terrain. Ensuite, il a été procédé au regroupement de ces informations et données recueillies par centre d'intérêt en lien avec les objectifs et hypothèses préalablement fixés par la

recherche. Le traitement des données a été effectué avec les logiciels Word, Excel, pour la saisie des informations et réalisation des graphiques ; puis par les logiciels Autocad 2013, Qgis2.18 pour le traitement des données spatiales.

1.9.4- La présentation des résultats

La présentation des résultats obtenus a été faite à travers :

- ✓ Des tableaux comportant les informations issues des traitements des données ;
- ✓ Des graphes assortis de commentaires.
- ✓ Les copies de certains bordereaux des titres fonciers.

En effet, tous ces différents tableaux et graphes ont été commentés et ont permis de mettre en exergue les origines de la problématique des titres fonciers lors de la collecte des données cadastrales. De même, des manuels de procédure ont été élaborés pour servir de boussole à tous les acteurs du foncier afin de résoudre de façon définitive ces différends.

CHAPITRE II : CADRE

GEOGRAPHIQUE ET

REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE

CHAPITRE II : CADRE GEOGRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE

2.1- Cadre géographique de l'étude

2.1.1- Présentation de la Commune de N'DALI

2.1.1.1- Situation géographique

Située au cœur du Département du Borgou, entre 2° et 2° 40'' de longitude Est ; 9° et 10° de latitude Nord, la Commune de N'Dali est limitée au Nord par les Communes de Bembèrèkè et de Sinendé, au Sud par les Communes de Parakou et de Tchaourou, à l'Ouest par les Communes de Djougou et de Péhunco et à l'Est par les Communes de Nikki et de Pèrèrè. Elle couvre une superficie de 3748 km² représentant 14,50% de la superficie du Département et 3,27% de la superficie totale du Bénin (Monographie de N'Dali 2006). N'Dali, chef-lieu de la Commune est distant d'environ 56 km de Parakou (chef-lieu du Département du Borgou). La position de la Commune de N'Dali constitue un atout pour le développement commercial et de transport puis dans les relations d'intercommunalité qui pourraient se développer avec les communes limitrophes. En effet, le chef-lieu de la commune est situé sur les Routes Inter-Etats N°2 et N°6 et constitue aussi un grand carrefour reliant Nikki, Djougou, Parakou et Bembèrèkè (Hounghnihin R., 2006). La Commune dispose de soixante-quatre (64) villages administratifs/quartiers répartis dans cinq (05) arrondissements à savoir : BORI, GBEGOUROU, N'DALI, SIRAROU, et OUENOU (CF. Figure 1).

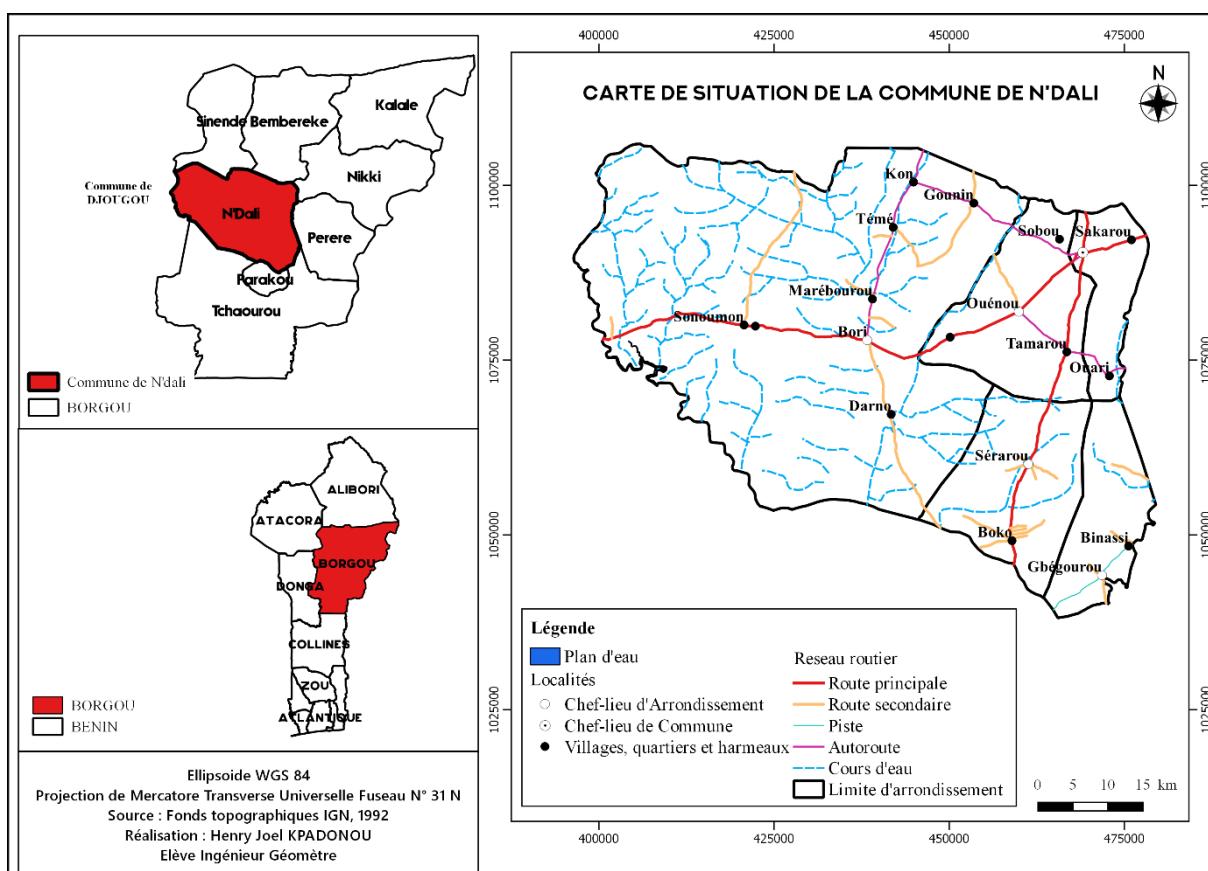


Figure 2. 1 : Situation de la Commune de N'dali

Source : Fonds topographiques IGN,1992

La présente étude est circonscrite dans l'arrondissement de SIRAROU, qui se situe au sud de la commune de N'dali entre 9°52' et 9°36' de longitude Est et entre 2°4' et 2°6' de latitude Nord (Bres P., 2017). Il est subdivisé à quinze (15) villages à savoir : Boko, Dabou, Gah-Alerou, Gah-Sankounin, Gando-Nomba, Gbeguina, Kakara, Komiguea, Mareborou, Sakarou, Samounin, Sirarou, Tinre, Tounre et Yankoi (Loi n°2013-05 15/02/2013 portant création, organisation, attributions, et fonctionnement des unités administratives et locales en République du Bénin). Il est limité au nord par l'arrondissement de Ouénou, à l'est par l'arrondissement Gbégourou, au sud par les communes de Parakou et Tchaourou et à l'ouest par l'arrondissement de Bori et couvre une superficie de 433km² représentant 12% de celle de la commune de N'dali. Cet arrondissement relie le chef-lieu du département Borgou à la commune de N'dali par la Route Inter-Etats N°2 (Bres P., 2017). (CF. Figure 2).

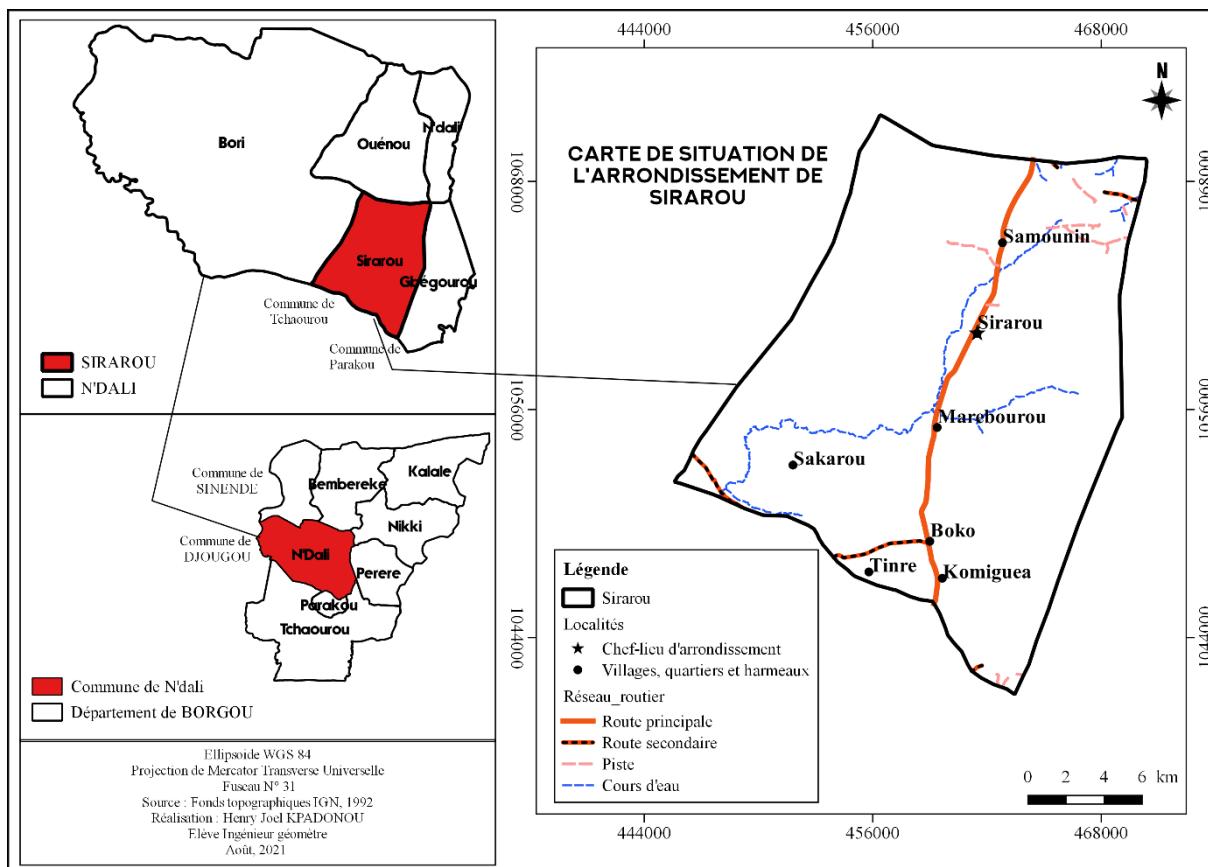


Figure 2. 2 : Situation de l'Arrondissement de SIRAROU

Source : Fonds topographiques IGN, 1992

2.1.1.2- Aspects biophysiques

Le milieu biophysique rend compte des données sur le climat, les températures, la végétation, le relief, la pédologie, l'hydrographie, et les données humaines.

2.1.1.2.1- Le climat

Le type de climat qui règne dans le secteur d'étude est le climat soudano-guinéen ou climat tropical humide (Bres P., 2017). Il s'agit d'un climat uni-modal caractérisé par une grande saison pluvieuse (avril à octobre) et une grande saison sèche (novembre à mars) (Warakpe A., 2011). C'est un climat très favorable à l'agriculture et à l'élevage (PDC, 2004-2008). Il est moins rude, donc propice à l'installation humaine (Bres P., 2017).

2.1.1.2.2- Les Températures

La pluviométrie moyenne varie entre 1100 mm et 1200 mm pouvant descendre jusqu'à 900 mm par an. La température varie en fonction des saisons. Les minimas sont enregistrés en saison pluvieuses et varie entre 18 et 29°C, les maximas en saison sèche et varient entre 30 et 32°C (Warakpe A., 2011).

La nature est influencée par un vent froid et sec du nord ou la mousson qui souffle de Juin à Octobre et par un vent froid et sec du nord (harmattan) provenant de l'anticyclone continental du sahara.

2.1.1.2.3- La végétation

La Commune de N'dali a une végétation dominée par des savanes boisée, arbustives et arborées parsemées par des essences telles que le baobab (*Adansonia digitata*), le nére (*Parkia biglobosa*) et le Karité (*Vitellaria paradoxa*). Aussi, rencontre-t-on dans cette zone d'étude le faux acajou (*Blighia sapida*), le bois d'ébène et les manguiers (*Mangifera indica*). Les bas-fonds sont des prairies marécageuses de savanes, des buissons de bambous. Les jachères sont envahies par des graminées et arbustes assez divers. Ce secteur d'étude est constitué de quelques forêts semi-décidues et galeries. Entre autres, il existe la forêt classée de l'Ouémé supérieur qui est un prolongement de la commune de Tchaourou en passant par Parakou et N'Dali. Au sein de ces forêts on y trouve quelques espèces fauniques constituées de mammifères, d'oiseaux, de reptiles, ... etc. (PDC, 2004-2008).

2.1.1.2.4- Le relief et la pédologie

La commune est située sur une zone cristalline avec l'existence par endroit de quelques reliefs résiduels dont les pentes sont d'ordre de 2 à 3% et même voire 5% par endroits. Ce relief est constitué d'une surface d'aplanissement entièrement formé sur le cristallin de la période précambrienne. Il s'agit d'une vieille surface caractérisée par une certaine monotonie de paysage rompu ça et là par la présence de quelques inselbergs. A l'ouest de cette commune, le relief est moyennement accidenté traversant les régions de Témé et de Kori d'une bande d'élévation de colline (Warakpe A., 2011).

Les sols sont de types ferrugineux tropicaux, hydromorphes, un peu ferralitiques, argilosableux et granito-gneissiques ayant une fertilité moyenne. La prédominance des sols à textures légères est due à la faiblesse de l'érosion (PDC, 2004-2008).

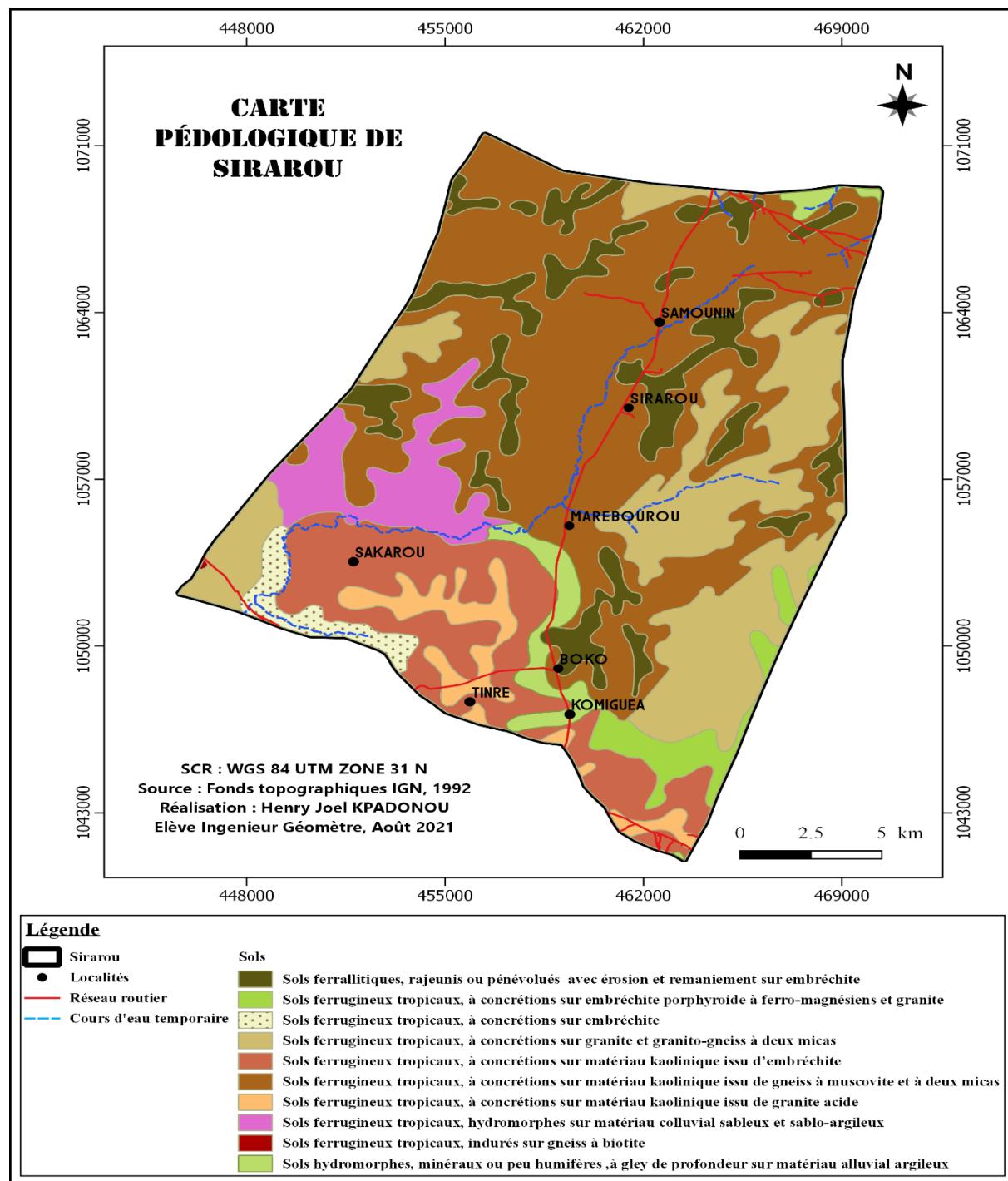


Figure 2. 3 : Carte pédologique du secteur d'étude.

Source : Fonds topographiques IGN, 1992

2.1.1.2.5- L'hydrographie

Elle est composée essentiellement par le fleuve Ouémé et deux (02) de ces affluents que sont l'OKPARA et APRO (Bres P., 2017). A ces principaux cours d'eau s'ajoutent de nombreuses rivières qui sont pour la plupart temporaires. Les plus importants sont Gniré, Sirou, Boko. Ces cours d'eau coulent suivant une direction nord-sud et les vallées ne sont pas encaissées, mais présentent un lit mineur bien drainé. Ils sont très favorables à la pratique de l'activité halieutique mais restent majoritairement exploité par les populations préfèrent à l'élevage et l'agriculture.

2.1.1.3- Aspects humains

L'étude de la problématique du calage des titres fonciers existants dans le cadre de la réalisation du cadastre national dans l'Arrondissement de SIRAROU, Commune de N'DALI ne peut se faire sans aborder une connaissance sommaire de l'historique, la culture et sites touristiques de la Commune de N'dali, de l'organisation sociale, les activités socio-économiques et les données démographiques.

2.1.1.3.1- Historique, cultures et sites touristiques de la Commune de N'dali

2.1.1.3.1.1- Historique

Plusieurs histoires racontent, selon l'une d'elles, le village de N'Dali était plus à l'ouest à 3km du site actuel ville de N'Dali. Le fils aîné de l'empereur Sero Torou Goum Nuuru Kpunon de Nikki était le fondateur et le premier roi de N'Dali. Gannigui Soko, encore appelée princesse Tamou Lafia Yérima, sœur du roi partit de cet endroit avec son époux Yorou Suanin (un baatonu roturier), pour s'installer à Yonnin non loin de la rive du marigot dénommé Kéri. Lors d'une guerre de conquête, le fils aîné du roi trouva la mort. De retour de la bataille, le griot du roi utilisa les éloges et louanges au roi pour lui apporter la nouvelle. Mais avant qu'il n'eût terminé, le roi disparut mystérieusement. Après cette mystérieuse disparition, le reste de la population partit à la recherche de la sœur du roi afin qu'elle revînt au village s'installer et guider le peuple. Face au refus de cette dernière, toute la population décida de la rejoindre à l'endroit où elle s'était établie. Ils débarquèrent tous y compris les fils et filles du roi disparu, abandonnant ainsi leur

ancien village qui prend le nom de Sinanbamsouss (le lieu abandonné). Ils vinrent s'installer près de la princesse à Yonnin, non loin d'un iroko (milicia excelsa) qui est aujourd'hui au cœur de la ville de N'Dali. La première maison fut appelée Suanin Woorou d'où le nom du quartier Suanin (ex Yonnin). Après s'être installés et ayant constaté une certaine quiétude dans les lieux, ils décidèrent d'y rester et de développer le territoire. Il fallait le baptiser. Pour cela, le plus âgé de la population annonça : « si c'est ainsi, nous allons analyser cette situation » (su gariyi daari en Baatonou) d'où le nom Daari qui par déformation du colon devint « N'Dali ».

Mais une autre histoire raconte que c'est à l'arrivée des Haoussas que constatant que le village était dirigé par une femme, ce qu'ils trouvaient ridicule selon leur tradition à eux, ils nommèrent ce lieu dans leurs railleries « Daaria » ; ce qui signifie « Ridicule ». Daaria sera transformé avec le temps pour devenir Ndaari, puis N'dali (DestinationBenin@GouvBenin janvier2021).

2.1.1.3.1.2- Cultures et sites touristiques de la Commune de N'dali

Les filles et fils de N'dali restent très attachés aux traditions de Nikki d'où est choisi le roi de N'dali. Ils célèbrent la fête identitaire de la Gaani mais en dehors de la Gaani, la fête de Donkonru à Gbégourou célèbre l'identité des baatombu roturiers. Elle marque le nouvel an du calendrier lunaire dans l'ère culturelle baatonu et boo. A N'dali, on peut découvrir le Bona kéri, rivière sacrée située à N'Dali dont le nom sert à désigner la ville de N'Dali (citée de Bona Kéri). C'est un site cultuel et culturel qui enregistre la présence de crocodiles et où se font les cérémonies de conjuration de mauvais sorts. Non loin du fleuve Nanon dans l'arrondissement de Gbégourou, on peut voir le Guinibohrou (mare aux antilopes) ; un marais très vaste qui est aujourd'hui un site cultuel où se font les requêtes de procréation. N'dali abrite aussi le site du Gbee boro, géant arbre avzelia africana autrefois situé à la sortie Nord de Gbégourou et dans lequel auraient habité des génies qui ont beaucoup partagé leur puissance avec les premiers occupants de Gbégourou ; la tombe de Sabi Yira, emblématique combattant de Gbégourou, aveugle mais très engagé pour la défense de sa patrie, qui fut le premier à décocher une flèche

contre les envahisseurs depuis sa case de paille et de bois. Au soir de la défaite de la bande à Saka Yérima, il fut abattu tout comme les autres guerriers.

La tombe de Baké Kiroh, est une source de fierté et de motivation pour les femmes, car cette femme handicapée-moteur fut une personne de caractère et une militante engagée qui a inculqué à la localité de Gbégourou l'instinct de promotion d'activités génératrices de revenus au bénéfice des femmes. Elle fut riche, très respectée et était considérée comme leader des femmes de la localité.

Outre ces sites, il y a aussi le Taboudourohboom'kpin yérou, la fosse commune où les membres (blancs) de la légion massacrée par Saka Yérima ont été enterrés et le Batouré Gnonsiroboum'kpin yérou, fosse commune où les accompagnateurs et les tirailleurs noirs du régiment colonial furent enterrés ; le camp colonial, siège de commandement que le colon a érigé à Gbégourou à la suite de sa victoire sur la cité de SAKA YERIMA. Ce siège lui servait de relais pour relier Nikki et les autres contrés de l'empire ; le Sini wonku yelu, une place mythique au centre du village qui sert à teinter les habits royaux et les couverts utilisés lors des cérémonies et des rituels ; Tinré, le cimetière royal de Gbégourou qui accueille, la première fois, les rois après leur intronisation pour leur circoncision et la seconde fois le jour de leur inhumation ; Suri sùri wori à Marégourou, lieu mystique datant du temps des ancêtres. A N'dali en marge du très répandu plat d'igname pilée accompagnée de sauce d'arachide, on mange le Kobusa (sauce de feuille de gombo), Koukoun (sauce à base de poudre de baobab), le Toubani (pate à base de haricot), le Wassa-wassa (couscous à base de la cossette d'igname) (DestinationBenin@GouvBenin janvier2021).

2.1.1.3.3- Organisation sociale

2.1.1.3.3.1- Groupe socio-culturels

La composition ethnolinguistique de cette Commune présente deux groupes majoritaires à savoir les Bariba (51,8%) et les Peulhs (26,2%). Cependant il y a la présence d'une colonie non négligeable de Gua ou Otamari et apparentés (9,5%), de Yo, Lokpa et alliés (4,1%) et de Dendis et apparentés qui représentent (1,2%). Parmi les étrangers présents

à N'dali, il y a des Nigériens avec 67,1%, des Togolais (12,0%) et des Nigérians (7,4%) (DestinationBenin@GouvBenin janvier2021).

2.1.1.3.3.2- Religions

L'Islam est la principale religion pratiquée par la population. Les religions traditionnelles suivies du Catholicisme viennent respectivement en deuxième et troisième position (Warakpe A., 2011).

2.1.1.3.4- Activités socio-économiques

2.1.1.3.4.1- Agriculture

La première activité économique que l'on rencontre dans cette Commune est l'agriculture, vu qu'elle dispose d'énormes potentialités agricoles et environnementales. C'est une agriculture extensive, elle utilise les techniques traditionnelles peu soucieuses de l'environnement notamment la culture itinérante sur brulis. Les outils utilisés sont principalement la houe, le coupe-coupe, la hache, la fauille. Toutefois beaucoup de ménages agricoles disposent de la traction animale qu'elles utilisent notamment pour le labour et le transport des récoltes (Bres P., 2017). Les cultures rencontrées sont les céréales, le coton, les racines et tubercules, les légumineuses (niébé, soja, voandzou, "goussi ou grains de Sésame) et les légumes (piment, légumes feuilles, tomate, oignon). Les grandes zones de production agricole sont représentées par les Arrondissements de Bori, Ouénou et dans une moindre mesure N'Dali centre (DestinationBenin@GouvBenin janvier2021).

2.1.1.3.4.2- Elevage

Il constitue la seconde activité, mais très peu tourné vers un élevage économique. En effet, il est très peu développé dans la Commune. Parmi les espèces élevées on peut citer les bovins, les caprins, les ovins, les porcins, les équins, les sains et la volaille (Bres P., 2017).

2.1.1.3.5- Données démographiques

Selon le tableau de Recensement Général de la Population Humaine (RGPH) 1, 2,3 et 4 de l'année 2016 réalisé par l'Institut National de la Statistique et de la Démographie (INSTAD) l'évolution de la population par Arrondissement et répartition de la population par village/quartiers de ville de cette commune se présente ci-dessous.

Tableau 2. 1 : Evolution de la population par arrondissement et répartition de la population par village/quartiers de ville

Village	RGPH1	RGPH2	RGPH3	RGPH4	Proj-2016
COM N'DALI	26490	38828	67379	113604	130911
ARROND BORI	7694	7875	18003	28072	32349
Bori	2240	1536	3608	6219	7166
Marégourou	1436	1678	3596	6987	8051
Kori	1063	1042	2705	3639	4193
Sonnoumon	981	1800	4689	7270	8378
Témé	1974	1819	3405	3957	4560
ARROND GBEGOUROU	1790	2911	5757	11612	13381
Alafiarou	516	513	882	1396	1609
Binassi	256	462	1310	3441	3965
Darnon	234	408	783	1703	1962
Dourbé		577	829	1185	1366
Gbégourou	784	951	1953	3887	4479
ARROND OUENOU	6241	7891	12245	22291	25687
Bouyérou	523	793	1202	2527	2912
Ouénou	2951	2768	4306	5280	6084
Ouénou-Peulh	178	652	503	2750	3169

Tamarou	1806	3245	5544	9887	11393
Wèrèkè	783	433	690	1847	2128
ARROND	5170	11059	16060	28365	32686
SIRAROU					
Boko	1748	3083	4264	7964	9177
Komiguéa	1125	2256	3591	5901	6800
Sirarou	2297	5720	8205	14500	16709
ARROND N'DALI	5595	9092	15314	23264	26808
Banhoun	382	355	401	207	239
N'DALI Peulh	1256	718	236	1672	1927
Sakarou		580	928	1454	1676
Suanin	3744	2481	4943	7029	8100
Wari	213	319	1039	1009	1163
Wobakarou		4639	7767	11893	13705

Source : RGPH 1, 2, 3 et 4, INSAE

2.2- Cadre réglementaire de l'étude

2.2.1- Procédure de délivrance de titre foncier avant l'avènement du Code Foncier et Domania

La connaissance des régimes fonciers en cours est indispensable pour toute organisation physique de la terre et institutionnelle de droit de propriété. Le mode de gestion de la terre est fondé sur deux régimes fonciers de constatation, d'organisation de droit de propriété et de l'administration du territoire. Il s'agit du régime coutumier de droit traditionnel et du régime de droit moderne (Hazoumè ; 2014)

En effet, le régime foncier moderne est caractérisé par le fondement de l'ordre social constitutionnellement accessible à tout le monde. D'après « l'article3 » du décret foncier du 26 Juillet 1932, la procédure d'immatriculation est définie comme une procédure spéciale tendant à provoquer la révélation de tous les droits sur un immeuble (Z. Toukourou & M. Toukourou ; 2012).

2.2.1.1- La réquisition de l'immatriculation

La réquisition d'immatriculation correspond à un acte de revendication de la propriété d'un terrain par un présumé propriétaire. En se référant à l'article 90 du régime foncier du Bénin, décret du 26 juillet 1932, tout requérant à l'immatriculation doit remettre au conservateur de la propriété foncière, qui lui en donne récépissé, une déclaration établie en langue française, signée de lui ou d'un mandataire spécial et contenant :

- Les noms, prénoms, état civil complet et domicile du propriétaire et des copropriétaires
- Une élection de domicile dans une localité du ressort judiciaire où se trouve situé l'immeuble à immatriculer ;
- La description de l'immeuble, ainsi que des constructions et des plantations qui s'y trouvent, avec indication de sa situation, de sa contenance, de ses limites, tenant et aboutissant ;
- L'estimation de sa valeur vénale locative ou du revenu dont il est susceptible ;
- Un plan de l'immeuble, daté et signé, établi conformément aux instructions du service topographique ;
- Les noms, prénoms, état civil et adresse des titulaires de droits réels ;
- Les actes justificatifs de la propriété à savoir une convention ou un contrat de vente, l'acte public ou privé et tous autres documents de nature à faire connaître le propriétaire de l'immeuble ;
- Les droits réels existant sur l'immeuble ;
- Une provision, somme égale ou montant présumé des frais d'immatriculation.

2.2.1.2- La publicité

Dans les jours suivant le dépôt de la demande, le conservateur vérifie si toutes les pièces fournies sont dans les formes prescrites par la législation en vigueur conformément à la loi 65-25 du 14 Août 1965. Il établit ensuite un extrait de la réquisition qu'il envoie au journal officiel pour insertion.

Ensuite, le journal officiel délivre plusieurs exemplaires nommés placards dont un est affiché par le greffier dans l'auditoire du tribunal du ressort duquel se trouve

l'immeuble. Par ailleurs, d'autres exemplaires complétés par la mention relative à l'affichage sont adressés au Maire de la Commune où se situe l'immeuble à immatriculer. Ainsi l'exécution de ces mesures est signalée au conservateur sans délai par le fonctionnaire de la mairie qui y a procédé.

Dans un délai de trois (03) mois, à compter de la date d'affichage, toute personne intéressée peut alors intervenir dans la procédure comme suit :

- Par opposition (contre la procédure) en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété sur les limites de l'immeuble ;
- Par demande d'inscription en cas de prétention élevée à l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer sur le titre à établir.

Ces oppositions sont faites, soit par voie orale ou par lettre recommandée adressée au dit conservateur et inscrit par ses soins sur le registre spécial prévu à cet effet. Cependant, toute opposition qui serait intervenue après la fin de cette phase serait irrecevable.

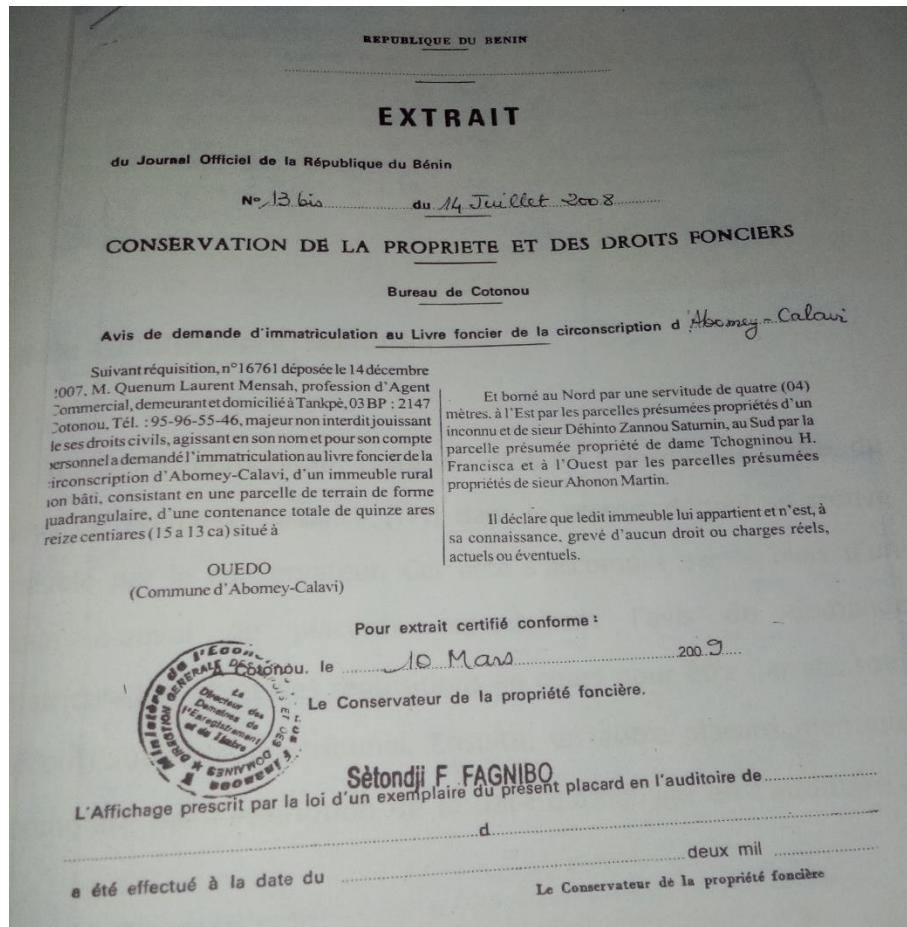


Photo 2. 1 Avis de demande d'immatriculation apparu dans le journal officiel
Source : DDET

2.2.1.3- Le bornage contradictoire d'immatriculation

Après affichage de l'avis de bornage à la mairie et au tribunal de première (1^{ère}) instance du lieu où est situé l'immeuble, le conservateur de la propriété foncière fait procéder par l'un des géomètres-experts assermentés à la Conservation Foncière, au bornage de l'immeuble à immatriculer (article 100 du régime foncier du Bénin, décret du 26 juillet 1932). La date fixée pour cette opération doit être portée à la connaissance du public **vingt (20) jours** au moins à l'avance au moyen :

- D'une insertion au journal officiel ;
- D'un avis transmis aux fins d'affichage à la Mairie de la Commune ;
- D'une invitation adressée au même fonctionnaire d'avoir assisté ou à se faire représenter par un agent délégué ;

- D'une invitation adressée par l'intermédiaire de l'administration au chef du village ou du quartier dans le ressort duquel se trouve l'immeuble pour assister au bornage ;
- Des convocations personnelles transmises par voie administrative :
 - + Au(x) requérant(s) ;
 - + Au(x) propriétaires non requérants ;
 - + A chacun des propriétaires limitrophes nommés en la réquisition à l'effet de s'y trouver également ou de s'y faire représenter légalement par un mandataire régulier.

Après l'accomplissement de toutes ces formalités, le bornage est effectué à la date fixée par le géomètre assermenté désigné par le conservateur en présence de toutes les personnes convoquées ou de leurs représentants dument mandatés. Les opérations effectuées par l'expert géomètre présentent comme suit :

- La lecture de la réquisition ;
- L'inscription au procès-verbal des noms et prénoms des invités présents ou de leurs mandataires ;
- La reconnaissance des limites avec leur description ;
- La constatation de l'accord donné par les intéressés sur les limites.

Parallèlement à toutes ces opérations, le géomètre vérifie l'exactitude du plan à sa disposition, rectifie le plan joint à la réquisition si les erreurs sont de minime importance. Notons que depuis ces années 1965, tous ces travaux de confirmation de droits fonciers n'ont jamais été rattachés à aucun système géodésique de référence, donc tous les titres fonciers délivrés ont pour coordonnées, des coordonnées fictives, même pas des coordonnées locales.

C'est à partir des années 2000 que les plans issus des opérations de confirmation de droits fonciers ont commencé par être rattachés aux système géodésique UTM-32 et plus précisément à partir de 2005 au rattachement aux réseaux géodésiques WGS 84-IRTF 2005 des stations permanentes du Bénin.

Si le jour du bornage, si le propriétaire ou le requérant est absent, le bornage est dit négatif et l'opération est remise à une date ultérieure. Par contre si un tiers a fait

opposition et est absent au bornage, le bornage a lieu. Néanmoins le conservateur lui adresse une demande d'observation avec close de forclusion.

2.2.1.4- L'immatriculation au livre foncier

Il est créé un livre foncier par circonscription administrative suivant l'arrêté N° 273/MF/DC/DGID/DDET du 23/10/1996. Après l'achèvement des travaux de bornage, le géomètre transmet au conservateur les copies du procès-verbal et le plan du terrain actualisé issu des opérations. Ce dernier s'assure à son tour que les publicités ont été faites dans les formes prévues par la loi et qu'il n'y a pas opposition manifestée par un tiers (Z. Toukourou & M. Toukourou ; 2012).

L'immatriculation d'un immeuble au livre foncier comporte :

- ✓ L'inscription au registre des dépôts d'une mention constatant l'achèvement de la procédure ;
- ✓ L'établissement du titre foncier sur les livres fonciers ;
- ✓ La rédaction de bordereaux analytiques pour chacun des droits réels soumis à la publicité et reconnu au cours de la procédure ;
- ✓ La mention sommaire de ces divers droits à la suite du titre foncier ;
- ✓ L'annulation des anciens titres de propriétés remplacés par le titre foncier ;
- ✓ L'établissement d'une copie du titre foncier à remettre au propriétaire ;
- ✓ L'établissement de certificats d'inscription à délivrer aux titulaires de droits réels susceptibles de cession.

2.2.2- Procédure de la délivrance des titres fonciers

Suivant le Titre VIII, chapitre 1^{er} regroupant les sections 1, 2 et 3 des articles 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422 et 423 du code foncier et domanial, il est créé un établissement public à caractère technique et scientifique de type spécifique doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière dénommé Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF). Il est placé sous la tutelle du ministère en charge des finances (article 416 nouveau CFD).

La confirmation des droits fonciers est régie par la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 modifiant et complétant la loi n° 2017-15 du 10 Août 2017 en République du Bénin. Elle suit une procédure publique qui permet d'enregistrer, sous un numéro d'ordre, un immeuble identifié par ses caractéristiques physiques, dans un régime foncier. Cette procédure aboutit à l'obtention d'un titre foncier. Le titre foncier est le véritable titre de propriété attaché à un immeuble. Il constate tous les droits réels et les charges foncières pesant sur l'immeuble ainsi que les mutations intervenues. C'est le seul titre de propriété légal au Bénin.

2.2.2.1- La procédure de confirmation des droits fonciers

Elle se déroule en plusieurs étapes, après l'étape de dépôt de dossier par le requérant, suivent les étapes de la recevabilité et de l'instruction de la réquisition. Ensuite, vient l'étape de la publicité de la requête suivie du bornage contradictoire. Des contestations peuvent être soulevées au cours de la procédure sous forme d'opposition ou de demande d'inscription. Enfin, le régisseur de la propriété foncière, procède à la confirmation de droits fonciers sur les registres fonciers, s'il n'existe plus d'opposition, en établissant une copie du TF à remettre au propriétaire et de certificat d'inscription à délivrer au titulaire de droit réel susceptible de cession.

Tout titre foncier doit être délivré dans un délai d'un mois à compter de la réception d'une requête de confirmation de droit foncier enregistré au Plan Foncier Rural.

2.2.2.1.1- La demande de confirmation de droits fonciers

Elle est la première formalité. Elle a eu lieu au Bureau Communal du Domaine et du Foncier dans le ressort duquel se trouve l'immeuble et aussi en ligne sur le site www.andf.bj. Suivant les dispositions de l'article 115 de la loi 2013-01 du 14 août 2013 modifiée et complétée par la loi 2017-15 du 10 août 2017 portant code foncier et domanial en République du Bénin (Articles 112 à 150 du CFD). Peuvent requérir la confirmation des droits fonciers au régime foncier (Article 115 du CFD) :

- Le propriétaire ;
- Le copropriétaire chargé de l'administration de l'immeuble indivis.

- Le tuteur ou toutes personnes détentrices de droits réels (l'usufruit, les servitudes et services fonciers, l'antichrèse les priviléges et hypothèque) sur l'immeuble.
- Le créancier poursuivant l'expropriation d'un immeuble lorsque le tribunal ordonne l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication.

Le requérant remplit et dépose au régisseur de la propriété foncière une réquisition de demande de confirmation comportant non seulement tous les renseignements afférents à lui-même mais aussi ceux relatifs à l'immeuble dont l'immatriculation au régime foncier est demandée.

Suivant les dispositions de l'article 116 du code foncier et domanial, le dossier de demande de confirmation des droits fonciers comporte les pièces citées dans le tableau ci-dessous.

Tableau 2. 2 : Pièces à fournir pour la demande de confirmation de droit foncier.

ORDRE	DESIGNATIONS	LIEUX DE RETRAITS
1	Fiche de demande de confirmation de droit	ANDF/BCDF
2	Simple plan ou levé topographique (02 exemplaires)	Cabinet de Géomètre-expert
3	Actes justificatifs de présomption de droit de propriété	
	Attestation de détention coutumière (pour les terres coutumière et non lotie) ou	Mairie -
	Attestation de recasement (pour zones les loties) ou	Mairie
	Avis d'impositions des trois (03) dernières années (quittance de paiement) ou	Centre des impôts
	Certificat d'inscription ou	ANDF/BCDF
	Certificat Administratif délivré sur les terres avant 2013 ou	Mairie

	Certificat Foncier Rural délivré sur les terres avant 2013 ou Décision de justice définitive	Mairie Cours et Tribunaux
4	Une provision qui est calculée selon la superficie de l'immeuble à immatriculer.	Sur les comptes bancaires de l'ANDF (BOA ou BGFI) -

Source ANDF/BCDF

Il est à noter qu'en dehors des pièces énumérées dans le tableau ci-dessus, il faut compléter les pièces à savoir :

- La convention de vente ou procès-verbal de présomption de propriété doit être enregistrée et affirmée ;
- La copie légalisée de la pièce d'identité/passeport ou du certificat d'identification personnel (CIP), de la carte biométrique, du passeport du propriétaire pour l'état des droits présumés.

Enfin le régisseur n'accepte la demande de confirmation de droits que s'il en reconnaît la régularité. Il s'assure donc que toutes les pièces fournies sont dans les formes prescrites par la législation en vigueur au Bénin.

2.2.2.1.2- La publicité de la requête

La publicité se fait en deux temps suivant les articles 118, 119 et 120 du CDF. On distingue ainsi la publicité de réquisition et la publicité du bornage.

Dès le dépôt de la réquisition, le régisseur, après contrôle formel et acceptation, transmet dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrables une copie de la fiche de demande de confirmation de droits fonciers aux structures et personnes ci-après pour notification et affichage :

- Au président du tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble ;

- Au Maire de la Commune dans le ressort duquel se trouve l'immeuble pour affichage dans les lieux d'usage visibles et fréquentés par le public et sur l'immeuble objet de confirmation de droits ;
 - A chacun des titulaires de droits réels mentionnés en la réquisition ;
 - A la direction du journal officiel (JO) ou d'annonces légales pour insertion.

Le régisseur désigne un Géomètre assermenté agréée auprès de l'ANDF, pour exécuter le bornage. Ce technicien répond au conservateur en fixant une date d'exécution qui doit être porté à la connaissance du public quinze (15) jours au moins à l'avance, au moyen :

- D'un avis transmis aux fins d'affichage au maire de la commune où se trouve situé l'immeuble ;
- D'une invitation adressée aux autorités locales ;
- D'une invitation adressée par l'intermédiaire de l'administration, au chef de village ou de quartier de ville dans le ressort duquel se trouve l'immeuble à assister au bornage ;
- D'une convocation personnelle transmise par la voie administrative au requérant, au propriétaire non requérant et à chacun des propriétaires limitrophes nommés en la réquisition à l'effet de s'y trouver également présents ou de s'y faire représenter par un mandataire régulier.

2.2.2.1.3- Le bornage contradictoire

Après expiration du délai de publicité, le régisseur de la propriété foncière fait appel à un ingénieur-géomètre agréée auprès de l'ANDF pour procéder au bornage contradictoire de la propriété faisant objet de confirmation de droits fonciers (article 119 du CFD). Le bornage est effectué le plus tôt possible dans le délai de soixante (60) jours restant pour la procédure. La date fixée pour cette opération doit être portée à la connaissance du public quinze (15) jours au moins à l'avance. L'opération a lieu à la date fixée, par l'ingénieur-géomètre agréé désigné, en présence de toutes les personnes convoquées notamment le représentant de la mairie, le chef village ou quartier, les présumés propriétaires/propriétaires limitrophes ou leurs représentants.

A son arrivée, l'ingénieur-géomètre agréé se présente aux personnes convoquées au bornage contradictoire et leur explique l'objet de leur présence et sa mission. Il procède ensuite à une vérification de la présence des personnes invitées. Lorsqu'il remarque l'absence d'un limitrophe, l'ingénieur-géomètre agréé reporte le bornage à une date ne devant excéder quinze (15) jours (article 121 du CFD). Toutes les personnes précédemment invitées sont à nouveau convoquées. A nouvelle date fixée, l'ingénieur-géomètre agréé procède au bornage contradictoire, en présence de tous les limitrophes et du représentant de la mairie. Si aucune contestation n'est soulevée entre le requérant et ses limitrophes, l'ingénieur-géomètre agréé procède au relevé des limites de la parcelle suivi de tous les détails possibles. Alors, pour que le régisseur reçoive le retour du bornage, le plan reporté à la minute est envoyé sur la plateforme de l'ANDF où le Département du Cadastre des Opérations et de l'Information Foncière (DCOIF) procède au contrôle technique avant que la production des livrables proprement dite puisse se faire et le retour de bornage par l'ingénieur géomètre agréé ne soit chose effective.

2.2.3- Mise en place du cadastre national selon le Code Foncier et Domania

Depuis les années 2013, la matière foncière en République du Bénin est régie par la loi 2013-01 du 14 Août 2013 modifiée et complétée par la loi 2017-15 du 10 Août 2017 portant Code Foncier et Domania. Cette loi définit un cadre législatif, règlementaire et institutionnel pour la mise en place du cadastre national.

2.2.3.1- Le Cadre législatif et réglementaire

La loi portant Code Foncier et Domania, en son Titre VIII au chapitre IV (articles 452 à 481) et au chapitre V (articles 482 à 486) institue le cadastre comme un outil de gestion pour la sécurisation foncière. Ces dispositions intéressent aussi bien la création, la mission, l'organisation, le fonctionnement que l'accès aux archives et l'équipement du cadastre.

2.2.3.2- Le cadre institutionnel

La mise en place du cadastre s'est faite suivant le cadre institutionnel indiqué dans les dispositions de la loi 2017-15 du 10 Août 2017 portant Code Foncier et Domanial, particulièrement à la section II du chapitre IV, Titre VIII. Aussi, le Décret n°2021-279 du 02 juin 2021 portant approbation des statuts de l'ANDF en son chapitre 2, section 1^{ère}, article 5, énumère de façon détaillée les attributions de l'agence.

Les différentes dispositions du Code Foncier et Domanial et de ce Décret consacrent l'Agence Nationale des Domaines et du Foncier (ANDF) comme l'organe en charge de l'administration du cadastre, ce qui reste conforme aux pratiques dans le monde où le cadastre est administré par le ministère des finances car rattaché aux services des impôts.

Par ailleurs, il convient de distinguer la gestion administrative du cadastre de sa mise en place technique, de l'élaboration des documents cadastraux ou de leur mise à jour. En effet, tout cadastre souffrant d'un défaut de mise à jour ne sera daucune utilité ni pour l'administration foncière, et encore moins pour les administrations judiciaire et communale. Comme acteurs directs impliqués dans la réalisation du cadastre national nous avons : Gouvernement/Ministères, le Comité Technique de Supervision de la Réalisation du Cadastre (CTSRC), Institut Géographique National (IGN), Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF).

L'ANDF est chargée de la gestion, de l'archivage des documents cadastraux et la mise à jour de la matrice cadastrale. Du point de vue logistique, elle assurera ces fonctions à travers les Bureaux Communaux du Domaine et du Foncier (BCDF), prestataires (cabinets de Géomètres-Experts et autres compétences), les Bureau d'études spécialisées en Système d'informations cadastrales (SIC), Communes et / les Collectivités locales.

Les Communes se chargent de faciliter les opérations (information sensibilisation, Arrêtés) de conduire des travaux sur le terrain. Elles interviennent également à travers leurs structures déléguées conformément au décret n°2015-017 du 29 janvier 2015 portant attribution, organisation, fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière (CoGeF) et de la Section villageoise de Gestion Foncière (SVGF) des Communes.



CHAPITRE III : LES MATERIELS ET METHODES UTILISES POUR LA COLLECTE, ET LE TRAITEMENT DES DONNEES

CHAPITRE III : LES MATERIELS ET METHODES UTILISES POUR LA COLLECTE, ET LE TRAITEMENT DES DONNEES

3.1- Approche méthodologique relative à l'objectif spécifique 1 : Faire ressortir les différentes anomalies observées sur les titres fonciers existant dans le cadre de la collecte des données cadastrales à SIRAROU

3.1.1- Matériels

Le matériel utilisé pour l'objectif spécifique 1 est constitué de :

- la cartographie de base des titres fonciers existants dans l'arrondissement de Sirarou ;
- les levés topographiques issus des bornages contradictoires présentés dans les bordereaux analytiques collectés auprès des propriétaires des titres fonciers ;
- un fichier Excel comportant le listing des bornes géodésiques d'ordre 2 implantés et calculés par l'Institut Géographique National du Bénin pour servir de points d'appui;
- les nouveaux plans issus des relevés terrain de notre mission d'enquête topo-foncières ;
- le récepteur GNSS de marque NAVCOM pour les relevés topographiques ;
- une tablette Windows à laquelle est incorporée l'application de collecte de données CRISP servant de liaison entre le récepteur GNSS et le logiciel QGIS 2.18.4 ;
- un ordinateur portatif de marque TOSHIBA muni des logiciels :
 - de SIG notamment le QGIS 2.18.4 pour la réalisation des cartes montrant les différentes anomalies observées au cours des relevés topo-fonciers sur les titres fonciers ;
 - de DAO, Autocad 2013 pour le traitement des données ;
 - de saisie des données, Word 2017 ;
 - de traitement des données, Excel, pour les tableaux d'analyse et des approches de solutions.

3.1.2- Méthodes de collecte des données

La collecte des données sur le terrain a été possible grâce aux techniques et méthodes adoptées. En effet, les techniques de collectes de données au cours des travaux de terrain sont basées sur la méthode participative. Elles regroupent : les enquêtes socio-foncières avec les propriétaires et présumés propriétaires suivis de relever topographiques des parcelles de terrain les séances de réunions entre propriétaires, présumés propriétaires et sections villageoises de gestion foncière (SVGF), les entretiens avec les personnes ressources chargées de gérer les affaires foncières au niveau de l'administration. Pour atteindre cet objectif plusieurs opérations ont été menées. Avant l'opération des relevés topographiques des travaux préliminaires comme la mise en place des bornes géodésique d'appuis a été réalisée par l'Institut Géographique National dans tout l'arrondissement.

➤ O.S.3.1.2.1- La mise en place des bornes de références

Afin de rester dans le système géodésique de référence universel, le PMAF a fait recours à l'Institut Géographique National (IGN) pour la mise en place des bornes de références. A cet effet, des bornes géodésiques du second ordre ont été implantées dans certains établissements publics d'enseignement de l'Arrondissement de Sirarou. Ces bornes ont été observées et calculées dans le Système des stations permanentes (Système WGS 84 / UTM Zone 31N ITRF 2000) par l'IGN. Leurs coordonnées sont inscrites dans le tableau 3.1 suivant dénommé "Bornes de référence de Sirarou".

Tableau 3.1 : Bornes de référence de Sirarou

D'ordre	Lieu	BORNE	Latitudes	Longitudes	Hauteur Ellipsoïdes	X	Y	Altitudes	Village	Arrondissement	Commune
1	Ecole Primaire Publique MAREBOROU	IGNMAR	N9°32'39,29815"	E2°37'44,82773"	367,587	459297,457	1055045,631	342,81	MAREBOROU	SIRAROU	N'DALI
2	Ecole Primaire Publique KOMIGUEA	IGN04005	N9°26'41,13486"	E2°37'22,42773"	404,107	458602,644	1044046,525	379,288	KOMIGUEA	SIRAROU	N'DALI
3	Ecole Primaire Publique SOUNOU BORO	IGNSOU	N9°26'42,87955"	E2°37'56,57268"	404,407	459643,919	1044098,997	379,591	SOUNOUBORO	SIRAROU	N'DALI
4	CEG BOKO	IGNBOK	N9°28'55,20119"	E2°37'40,12651"	374,789	459146,749	1048163,357	349,984	BOKO	SIRAROU	N'DALI
5	Ecole Primaire Publique BONSI	IGNBON	N9°29'59,09521"	E2°37'21,77077"	412,64	458589,199	1050126,261	387,84	BONSI	SIRAROU	N'DALI
6	Ecole Primaire Publique KAKARA	IGN KAK	N9°38'29,29941"	E2°39'41,89980"	398,034	462877,003	1065791,159	373,332	KAKARA	SIRAROU	N'DALI
7	Ecole Primaire Publique SIRAROU	IGN04 010	N9°35'35,31813"	E2°38'57,45508"	375,652	461517,019	1060449,22	350,911	SIRAROU	SIRAROU	N'DALI
8	Ecole Primaire Publique ALEROU	IGN ALE	N9°26'43,09802"	E2°35'57,02240"	397,364	455998,352	1044109,719	372,536	ALEROU	SIRAROU	N'DALI

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

9	Ecole Primaire Publique DARBOU	IGNDAR	N9°27'04,37596"	E2°34'00,61525"	374,217	452449,423	1044767,445	349,381	DARBOU	SIRAROU	N'DALI
10	Ecole Primaire Publique GANNOU	IGNGAN	N9°30'18,32948"	E2°32'12,97142"	346,728	449174,884	1050728,382	321,904	GANNOU	SIRAROU	N'DALI
11	Ecole Primaire Publique DAKPRITONOU	IGN DAK1	N9°28'07,22291"	E2°35'10,38443"	384,658	454579,233	1046695,011	359,833	DAKPRITONOU	SIRAROU	N'DALI
12	Ecole Primaire Publique GBEGUINA	IGNGBE	N9°36'30,56297"	E2°41'46,55073"	415,268	466672,686	1062140,982	390,562	GBEGUINA	SIRAROU	N'DALI
13	Ecole Primaire Publique SAMOUNIN	IGNSAM	N9°39'17,95960"	E2°38'44,14516"	410,861	461118,392	1067287,394	386,161	SAMOUNIN	SIRAROU	N'DALI
14	Ecole Primaire Publique BAHOUNKPO	IGN04 011	N9°40'21,47915"	E2°40'38,16620"	399,369	464595,059	1069234,759	374,699	BAHOUNKPO	OUENOU	N'DALI
15	Ecole Primaire Publique BOKO SINEKPAROU	IGN SIN	N9°30'50,72422"	E2°36'42,30821"	389,225	457387,79	1051713,212	364,427	BOKO SINEKPAROU	SIRAROU	N'DALI

Source : PMAF/ANDF

➤ **O.S.3.1.2.2- Utilisation du GNSS NAVCOM et l'outil de collecte des données CRISP**

Lors de cette opération de collecte des données géographiques et attributaires par les "enquêteurs topo", le système mis en œuvre est constitué d'un récepteur GNSS (**NAVCOM SF-3040**), couplé avec le logiciel de collecte de données "**CRISP**". Les détails du terrain seront relevés en mode RTK (Real Time kinematic ou cinématique temps réel), suivant les deux méthodes ci-après :

- La méthode "**Radio**" ; basée sur l'utilisation d'une station de base et d'un Rover communiquant par l'émission et la réception de fréquences radio (UHF) ;
- La méthode "**Starfire**" ; permettant d'obtenir les corrections via un réseau automatique.

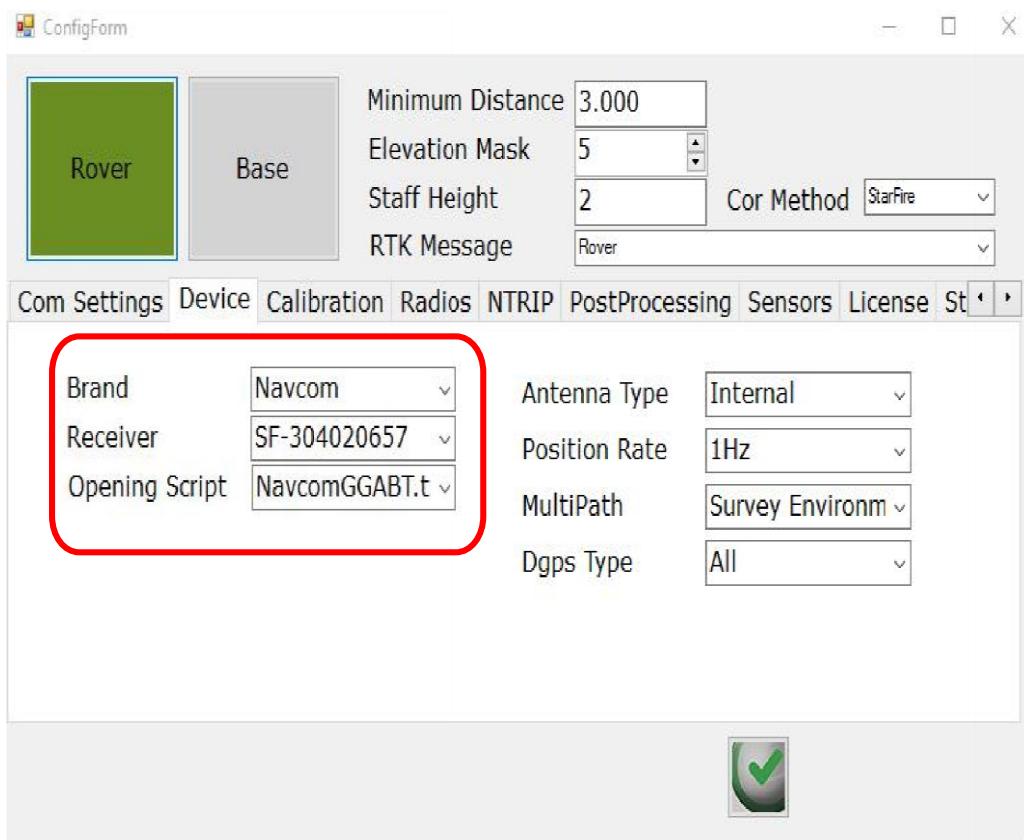
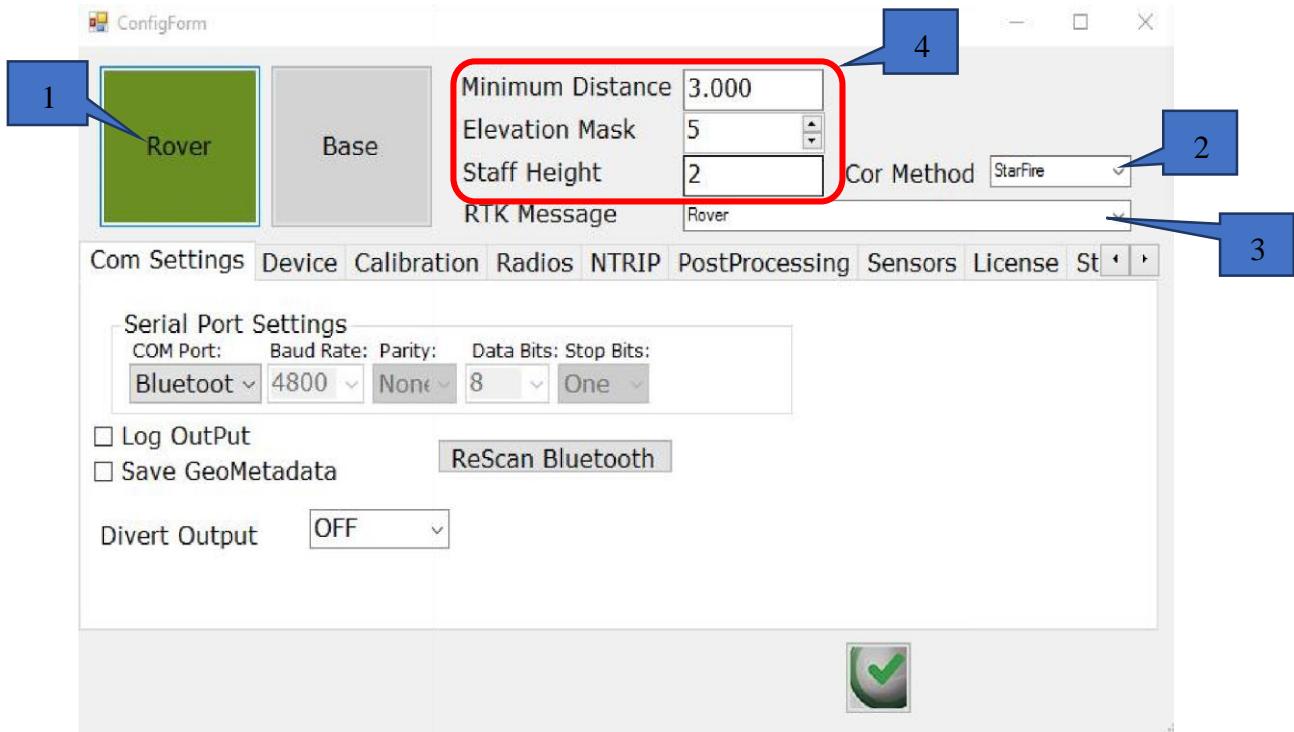
Pour nos relevés, c'est la seconde méthode qui a été utilisée. Elle consiste à faire le paramétrage de l'équipement en mode Starfire. Mode selon lequel, le Rover ne dépend pas d'une base. Il reçoit directement les corrections à partir des signaux satellitaires.

a- Configuration du Rover en Starfire

Aller dans réglage de la fenêtre **GNSS Relay** et choisir "réglages" ;



Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI



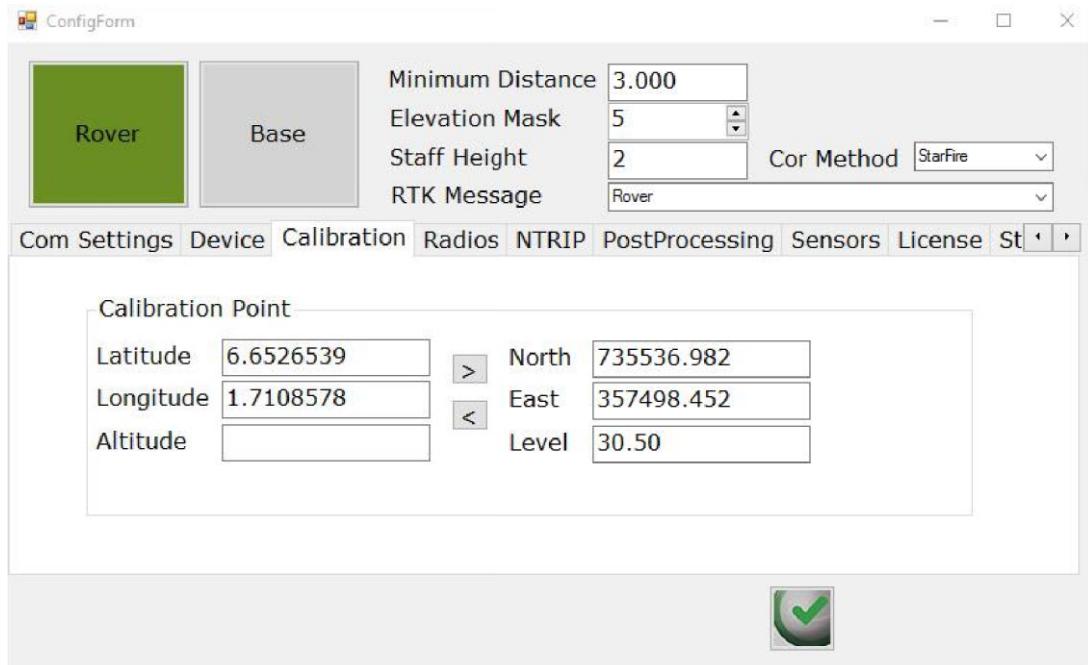


Photo 3.1 : Processus de paramétrage du récepteur GNSS-NAVCOM en mode Starfire.

Source : PMAF/ANDF

En se référant à la photo 3.1, les étapes suivantes sont suivies pour le Paramétrage de l'équipement en mode Starfire, paramétrage qui ne se fait qu'une seule fois.

- Cliquer sur **Rover** ;
- Choisir **Starfire** pour Cor Method ;
- Régler RTK Message sur **Rover** ;
- Insérer la hauteur de la canne (**Staff Height**) puis définir les valeurs **Elévation Mask** et **Mininimum Distance** selon la convenance de l'utilisateur ;
- Cliquer sur l'onglet **Com Settings** et choisir **Bluetooth**. Si votre matériel n'est pas automatiquement identifié, cliquer sur **ReScanBluetoot**.

b- Le calage ou la calibration sur les bornes de références

Le calage ou calibration est une opération très importante pour le relevé des parcelles.

Par définition, la calibration correspond au fait d'étalonner, c'est-à-dire de confronter des données obtenues par des biais différents afin d'en tirer une information.

La calibration du récepteur GNSS NAVCOM SF-3040 se fait sur une borne connue en coordonnées et dans le système des stations permanentes. Une fois sur la borne, il faut s'assurer qu'on a une bonne précision. Cette étape de calibration permet d'obtenir les relevés dans le système géodésique international et on procède comme suit :

- allumer le rover et le monter sur la canne ;



Photo 3. 2 : Montrant le Rover du récepteur GNSS-NAVCOM allumé

Prise de vue : KPADONOU H. Joël, Février 2022

- allumer la tablette et lancez l'application **CRISP**, s'assurez ensuite que le lien Bluetooth entre le rover et la tablette a été établit et que le voyant du **Starfire** a viré au vert ;
- attendre pour que les paramètres comme : le “**FOM**” descendant jusqu’à huit (8) et que le “**HDOP**” soit inférieur à un (1) pour commencer la calibration ;
- pour réaliser cette opération, il s’agira dans un premier temps de cliquer sur le bouton de paramétrage de la fenêtre “**GNSS Relay**” et de taper ensuite sur le bouton

“calibration” de la fenêtre qui s’ouvre ;

- puis dans un second temps entrer les coordonnées de la borne géodésique de IGN, dans les trois cases s'affichant en bas et à droite sous calibration et correspondantes chacune à l'ordonnée ; à l'abscisse puis à l'altitude. Après avoir entré les coordonnées cliquez sur la flèche allant dans la direction de gauche puis valider tout en bas pour terminer cette étape.
- aller ensuite dans le paramètre “**ioio**”, appuyer sur “**use corrent point**” attendre pendant 15 à 20 minutes ;
- lancer ensuite la calibration avec le bouton en vert (Play), arrêté avec le bouton rouge (Stop) après 15 mesures
- puis valider afin de garantir la qualité de la calibration, pendant 20 minutes, le NAVCOM mesure environ 1200 fois les coordonnées et pendant ce temps les satellites se déplacent, tout cela augmente la qualité de la calibration ;
- vérifier la précision des coordonnées, ces valeurs devant être dans l'ordre du centimètre.

Il faut noter que, lorsqu'on arrive pour la première fois dans une localité, il est important de laisser allumer le système pour la calibration pendant au moins une heure de temps. Après la validation de la calibration, nous passons aux relevés des différentes parcelles de terrain disposant de titres fonciers ainsi qu'aux relevés des parcelles limitrophes.



Photo 3. 3 : Rover du récepteur GNSS-NAVCOM stationné sur la borne IGN04 010, située dans l'Ecole Primaire Publique de SIRAROU pour la calibration.

Prise de vue : KPADONOU H. Joël, Février 2022

➤ **O.S.3.1.2.3- Relevés des parcelles de terrain objet de titres fonciers existants**

Ces relevés ont été effectués suivant plusieurs procédés qui consistent à :

- faire le tour des terrains en présence des propriétaires et/ou présumés propriétaires limitrophes pour relever à l'aide du récepteur GNSS-NAVCOM les bornes des terrains limitrophes aux TF existant. ;
- relever des bornes nues, visibles et accessibles que les propriétaires des TF existants ont montré



Photo 3. 4 : Relevé de quelques bornes des titres fonciers à l'aide du récepteur GNSS-NAVCOM en présence des propriétaires.

Prise de vue : KPADONOU H. Joël, Février 2022

- à l'aide de la cartographie de base des titres fonciers existants, précédemment incorporée dans les tablettes Windows, on procède au traking afin de retrouver la position des titres fonciers dont les propriétaires ne sont pas venus lors des enquêtes, puis procéder aux relevés proprement dit des bornes retrouvées.

3.1.3- Traitement

Le traitement des données relevées s'est fait en plusieurs étapes à savoir :

- Faire afficher les relevés terrain dans la fenêtre de CRISP par le processus suivant :
 - Clique gauche sur "se connecter à PostGis", une page de dialogue s'affiche, dans laquelle nous choisissons : (Le pays, le département, la

commune, l'arrondissement et le village) puis nous validons avec le bouton VERT (voir figure 3.1.)

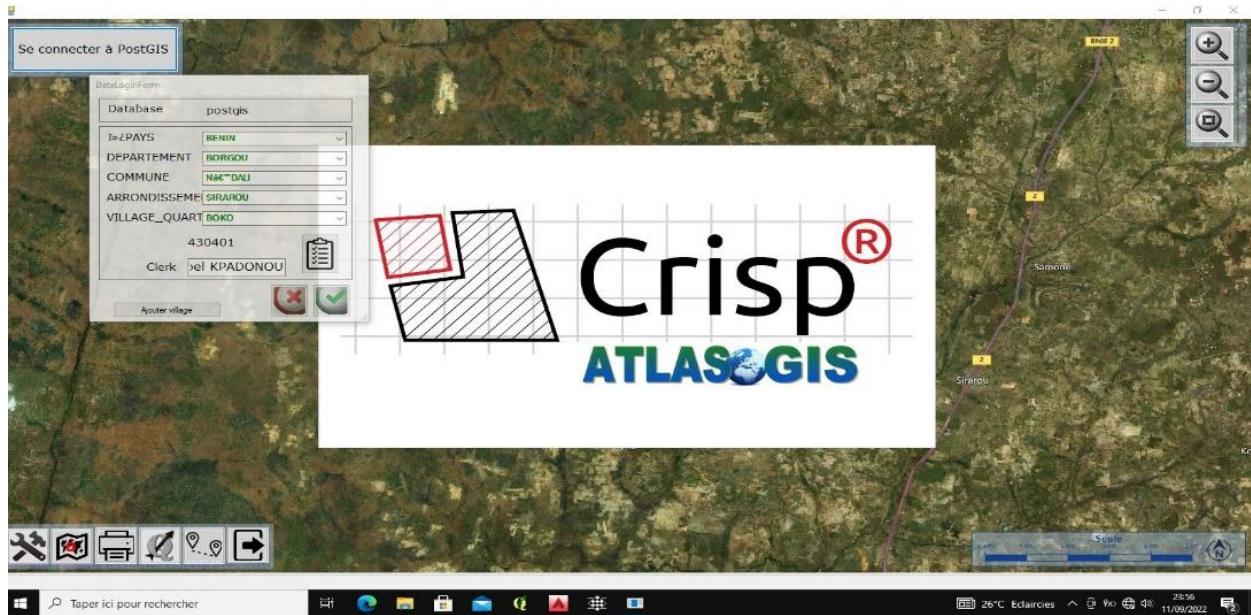


Figure 3. 1 : Environnement de l'application CRISP lors du transfert des parcelles relevées vers le logiciel QGIS 2.18.4

Source : KPADONOU H. Joël, Juillet 2022.

- Alors, une fenêtre s'affiche, nous cliquons sur « **parcelle** », une autre boîte de dialogue apparaît ;
- Un clic sur « Import » pour aller choisir le fichier sous format ZIP dans le dossier où il est logé puis faire « ok » (voir figure 3.2.) ;

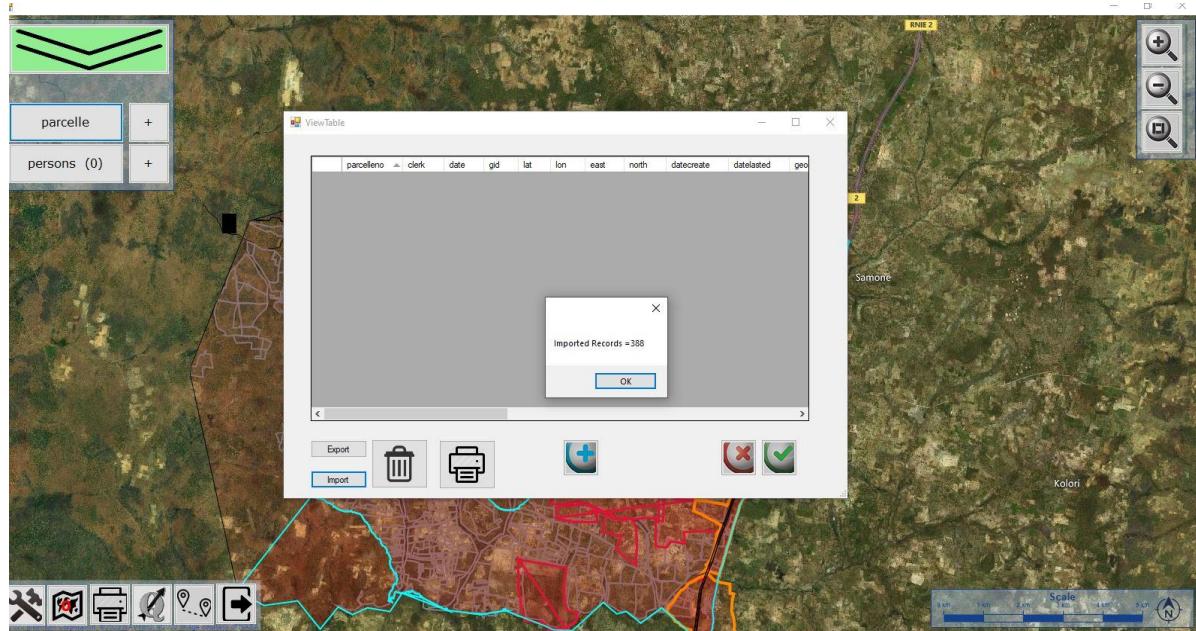


Figure 3. 2 : Import des parcelles dans CRISP.

Source : KPADONOU H. Joël, Juillet 2022.

On verra les parcelles relevées s'afficher dans l'environnement du logiciel CRISP, comme l'illustre la figure 3.3

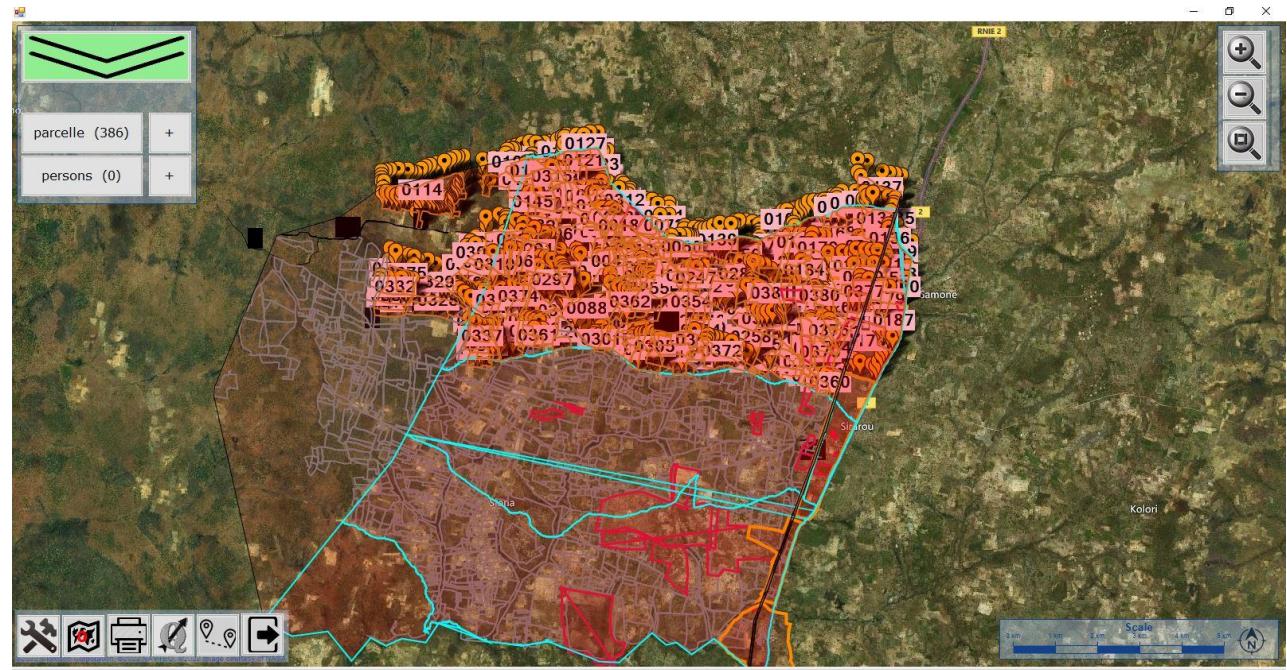


Figure 3. 3 : Affichage des parcelles relevées dans l'environnement de CRISP.

Source : KPADONOU H. Joël, Juillet 2022.

Après cette première étape d'affichage des parcelles relevées dans la fenêtre de CRISP sur la tablette, le passage des données relevés est fait de la tablette windows vers l'ordinateur à travers le logiciel de système d'information géographique **QGIS version 2.18.4** auquel est reliée l'application CRISP. Les parcelles sont alors affichées dans QGIS par le processus suivant :

- Exporter du logiciel de collecte des données “**CRISP**” à l'aide de la commande “**PostGis**” ;

**Base de données → Gestionnaire de base de données → PostGis
→SIRAROU → Public → Parcelle**

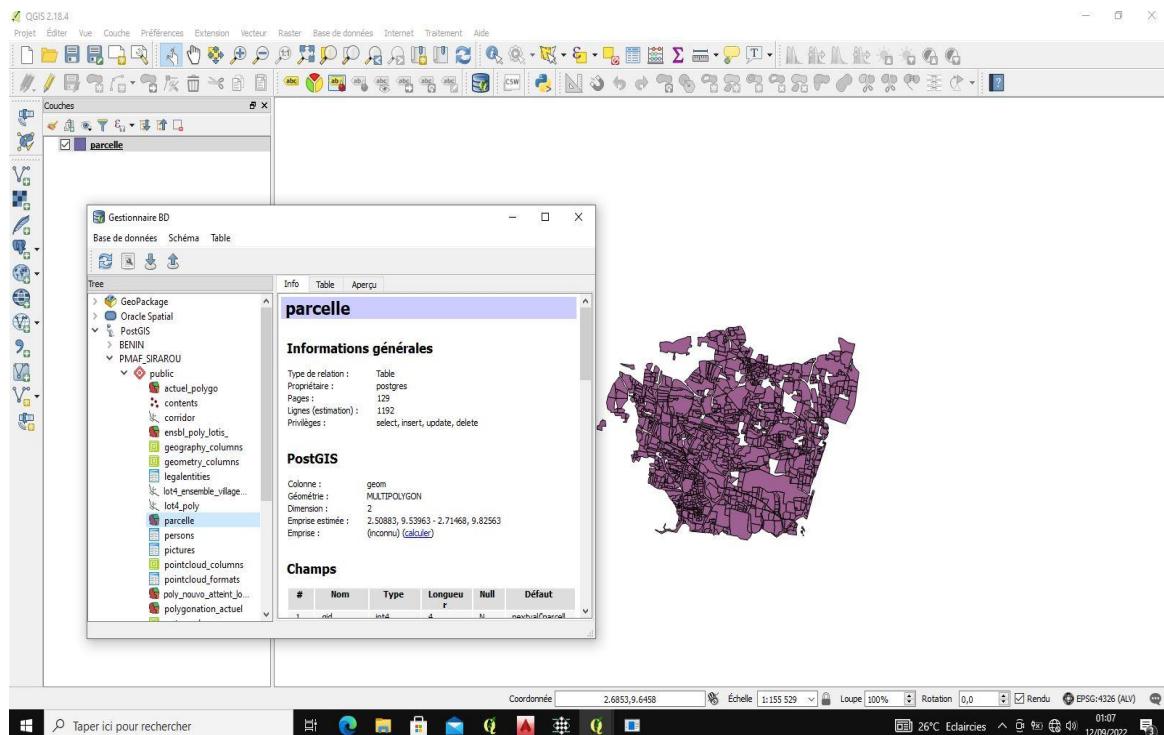


Figure 3. 4 : Export des données de CRISP vers QGIS 2.18.4

Source : KPADONOU H. Joël, Juillet 2022

Dans l'environnement de QGIS, il faut enregistrer le projet comme suit :

- Dans la boîte de dialogue "couche", comportant la couche « PARCELLE », faire un clic droit sur cette couche puis faire ENREGISTRER SOUS une nouvelle couche « TF_RELEVE » qui serait une couche manipulable ;

- Ensuite, il faut faire un clic gauche sur l'icône « **Ajouter une couche vecteur** » pour faire apparaître dans le même environnement de QGIS, les titres fonciers issus de la base de PMAF/ANDF et les titres fonciers relevés pendant la collecte des données cadastrales.

3.2- Approche méthodologique relative à l'objectif spécifique 2 : Faire une étude des anomalies rencontrées en vue de proposer aux propriétaires et présumés ayant droit, les corrections ou solutions nécessaires.

3.2.1- Matériels

L'utilisation d'un certain nombre de matériel a été nécessaire pour atteindre l'objectif n°2 fixé.

- la cartographie de base conçue par l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier par scannage et numérisation des titres fonciers existants dans l'Arrondissement de Sirarou ;
- les levés topographiques issus des bornages contradictoires contenus dans les bordereaux analytiques, collectés auprès des propriétaires des titres fonciers ;
- les relevés des titres fonciers provenant des enquêtes topo-foncières lors de la collecte des données cadastrales;
- un ordinateur portatif de marque TOSHIBA muni des logiciels :
 - de SIG notamment le QGIS 2.18.4 pour le géo référencement des titres fonciers, leurs analyses approfondies afin de ressortir les différentes anomalies observées au cours des enquêtes topo-foncières ;
 - de DAO, Autocad 2013 pour le traitement des données ;
 - de saisie des données, Word 2017 ;
 - de classeurs des données Excel, pour les tableaux d'analyse et des approches de solutions.

3.2.2- Méthodes d'étude des dites anomalies

Après avoir ressorti les différentes anomalies observées au cours des relevés cadastraux et du traitement des titres fonciers existant dans chaque conformément à objectif spécifique N°1, il a fallu faire l'étude de ces anomalies pour atteindre l'objectif spécifique N°2. Pour cette étude, les différentes méthodes utilisées sont :

- réalisation d'un tableau Word de statistique récapitulant les anomalies observées dans chaque lot pour servir de cadre à l'étude de ces anomalies ;
- réalisation d'un tableau Excel des incohérences et situations constatées sur le terrain au moment de la collecte des données cadastrales dans chaque lot pour servir de base à l'étude de ces anomalies ;
- réalisation d'un tableau Excel présentant les problèmes constatés et observations faites sur les titres fonciers existant à Sirarou au cours du traitement des données cadastrales dans chaque lot pour le compte de cette étude ;
- projection de graphes des erreurs relatives identifiées dans tous ces tableaux et celui des erreurs absolues pour chaque lot afin de faire des analyses sur les écarts en superficie entre les superficies sur les plans des bordereaux analytiques des titres fonciers et les superficies obtenues après les relevés cadastraux.

3.2.3- Traitement des dites anomalies

Le traitement des données a été effectué principalement à l'aide de l'outil informatique. Les superficies des titres fonciers existant de même que celles de ces titres fonciers relevés lors de la collecte des données cadastrales suite aux enquêtes topo-foncières ont été extraites des tables d'attributs du logiciel QGIS 2.18.4 pour être organisées et insérées dans une feuille de calcul Excel. Ces tableaux sont dressés suivant chaque lot.

3.2.3.1- Les incohérences et situations constatées sur le terrain au moment de la collecte des données cadastrales à Sirarou

Les incohérences et situations constatées sur le terrain sont dressés et organisées dans le tableau 3.2 ci-dessous qui sont obtenus pour chaque lot. Ceci après superposition,

dans une même interface du logiciels QGIS 2.18.4 les titres fonciers existants, figurant dans la cartographie de PMAF/ANDF sur fond des titres fonciers relevés entièrement ou partiellement puis calés lors des traitements des données topo-fonciers du Cadastre dans l'arrondissement de SIRAROU. Pour chaque lot, ce tableau d'incohérence se présente comme suit :

Tableau 3.2 : Incohérences et situations constatées dans le lot 1 lors de la collecte des données cadastrales à Sirarou

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
1°-	C.A. K.	130	48443	48334		-109	0,23	Oui	Propriétaire rencontré.
2°-	C.A. K.	122	41409	40478		-931	2,25	Oui	Propriétaire rencontré.
3°-	C.A. K.	129	168630	165639		-2991	1,77	Oui	Propriétaire rencontré.
4°-	C.A. K.	128	148520	146094		-2426	1,63	Oui	Propriétaire rencontré.
5°-	C.A. K.	126	40205	40080		-125	0,31	Oui	Propriétaire rencontré.
6°-	C.A. K.	125	56190	43242		-12948	23,04	Oui	Propriétaire rencontré.
7°-	F.F. C. M.D.	135	1098	1098		0	0,00	Oui	Propriétaire rencontré.
8°-	Z. B. Y.	88	488940	491274	2334		0,48	Oui	Propriétaire rencontré.
9°-	O.A.R.A.	230	202400	192788		-9612	4,75	Oui	Propriétaire rencontré.
10°-	I. Y.	133	63060	63395	335		0,53	Oui	Propriétaire rencontré.

Tableau 3.2 : Incohérences et situations constatées dans le lot 1 lors de la collecte des données cadastrales à Sirarou									
Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
11°-	L.M. L. V.G.	149	1052033	1073287	21254		2,02	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis de retrouver les limites de ce titre foncier.
12°-	L. C.S.	59	184201	173672		-10529	5,72	Non	Difficile de retrouver les limites de ce titre foncier.
13°-	I. B.G.	95	182223	184536	2313		1,27	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis de retrouver les limites de ce titre foncier.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
14°-	T.R.D.	206	11109	11035		-74	-0,67	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis de retrouver les limites de ce titre foncier.
15°-	F. F. C. M. D.	136	220150	220980	830		0,38	Oui	Propriétaire rencontré.
16°-	R. A.	256	475596	477418	1822		0,38	Oui	Propriétaire rencontré.
17°-	S.B.	66	10426				0,00	Non	Propriétaire non rencontré.
18°-	E. H. D.	233	26329	25212		-1117	4,24	Oui	Propriétaire rencontré.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
19°-	R. A. S. B.	92	15839	16407	568		3,59	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis de retrouver les limites de ce titre foncier.
20°-	M. B.M.	100	135124	133407		-1717	1,27	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis de retrouver les limites de ce titre foncier.
21°-	Société D.	101	42408	43315	907		2,14	Oui	Propriétaire rencontré.
22°-	M. B.M.	253	209176	208565		-611	0,29	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés

									limitrophes a permis de retrouver les limites de ce titre foncier.
23°-	O. M. A.	106	63647	63879	232		0,36	Oui	Propriétaire rencontré.

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

Tableau 3.3 : Incohérences et situations constatées dans le lot 2 lors de la collecte des données cadastrales à Sirarou

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
1°-	K.A. S	97	88507	84162		-4345	4,91	Oui	Périmètre du Titre foncier divisé en deux par la ligne haut tension. Le chevauchement observé entre les titres fonciers N°161 et N°97 sur leur bordereau analytique est constaté sur le terrain lors des relevés cadastraux.
2°-	M. B. B.	166	67855	67440		-415	0,61	Oui	Propriétaire rencontré.
3°-	S. S.	2300	567				0,00	Non	Propriétaire non rencontré, même avec la cartographie de base le titre foncier n'a pu être identifié sur le terrain.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
4°-	S. S.	2301	566				0,00	Non	Propriétaire non rencontré, même avec la cartographie de base le titre foncier n'a pu être identifié sur le terrain.
5°-	T. A. S.	274	49454	49559	105		0,21	Oui	Propriétaire rencontré.
6°-	A. S.	200	29990	26725		-3265	10,89	Oui	Propriétaire rencontré.
7°-	R.P.A.	177	14211				0,00	Non	Propriétaire non rencontré.
8°	E. D. H.Z.	67	220738	220921	183		0,08	Oui	Propriétaire non rencontré, Recherche de borne à l'aide de la cartographie de base suivi de relevé topographique des bornes retrouvées puis calage du titre foncier.
9°-	E.M.	69	479				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
10°-	A. B.	263	6624				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
11°-	C. I. S. B.	183	12497				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
12°-	S. D.	64	142603				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
13°-	M. M.	170	73077				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
14°-	B. M. B.	116	108562	108711	149		0,14	Oui	Propriétaire rencontré.
15° -	K. A. S.	96	22454				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
16°-	A.N. B.	78	42131				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
17°-	B. B.	120	135755	150725	14970		11,03	Oui	Propriétaire rencontré. Toutes les bornes retrouvés, suivi de leurs relevés entiers.
18°-	M. S.	48	67589				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
19°-	P. K. B.	73	32509	34800	2291		7,05	Oui	Propriétaire rencontré, toutes les bornes retrouvés, suivi de leurs relevés entiers.
20°-	S. Y.	37	99554				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
21°-	I. K. A.	210	30086				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
22°-	M. I. S.	163	43668	43674	6		0,01	Oui	Propriétaire rencontré.
23°-	C. A. K.U	123	32155	45038	12883		40,07	Oui	Propriétaire rencontré.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
24°-	B. B. O. Y.	84	266915	267396	481		0,18	Oui	Propriétaire non rencontré, relevé de quelques bornes suivies du calage.
25°-	J. K.A.	161	143847	132732		-11115	7,73	Oui	Propriétaire rencontré. Le chevauchement observé entre les titres fonciers N°161 et N°97 sur leur bordereau analytique est constaté sur terrain lors des relevés cadastraux.
26°-	I. Y. U	134	3075				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
27°-	A. A. K.	1449	21897				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés	Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins				
28°-	M. F. S.	286	39940	39762		-178	0,45	Oui		Propriétaire non rencontré, Recherche de borne à l'aide de la cartographie de base suivi de relevé topographique des bornes retrouvés puis calage du titre foncier.
29°-	C.A. K.	127	38526	35739		-2787	7,23	Oui		Propriétaire rencontré.
30°-	I.K. A.	269	17411	17395		-16	0,09	Oui		Propriétaire rencontré.
31°-	V. A. M. S.	273	66975	64459		-2516	3,76	Oui		Propriétaire rencontré.
32°-	A. J. N. A.	176	242				0,00	Non		Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés	Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins				
33°-	P. V.M. S.	175	26399	26361		-38	-0,14	Oui		Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis de retrouver les limites de ce titre foncier.
34°-	P. M. D. T.	201	1821				0,00	Non		Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
35°-	A. A.	150	72736	72739	3		0,00	Oui		Propriétaire rencontré.
36°-	K.S.Y.A.	211	67088	67504	416		0,62	Oui		Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis de retrouver les limites de ce titre foncier.
37°-	J. L. G.	1	538421	542908	4487		0,83	Oui		Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis de retrouver les limites de ce titre foncier.
38°-	L. S. O. N	72	25230	24262		-968	3,84	Oui		Propriétaire rencontré.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés	Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins				
39°-	R. H. J. C.	266	36259	41320	5061		13,96	Oui		Propriétaire rencontré.
40° -	J. D. W.	16	54502	54785	283		0,52	Oui		Propriétaire rencontré. Le titre N°16 est divisé en deux par un bas-fond. De même les titres fonciers N°16 et N°4 ne sont pas contigües dans la base, tandis que sur le terrain ils le sont.
41° -	J. D. W.	4	48068	48943	875		1,82	Oui		Propriétaire rencontré. Les titres fonciers N°4 et N°16 ne sont pas contigües dans la base, tandis que sur le terrain ils le sont.
42° -	M. B. B.	165	31640	31683	43		0,14	Oui		Propriétaire rencontré.
43° -	M.S.	261	26104				0,00	Non		Propriétaire non rencontré, titre foncier non relevé

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
44°-	T. S. Y.	131	82128	83653	1525		1,86	Oui	Propriétaire rencontré. Le titre foncier N°131 est divisé en deux par une voie.
45°-	J.K. A.	235	171002	162368		-8634	-5,05	Oui	Propriétaire rencontré.
46°-	B. K. R. B.K.	154	41165				0,00	Non	Propriétaire non rencontré, titre foncier non relevé. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
47°-	V. A. M. S.	115	237667	234453		-3214	1,35	Oui	Propriétaire rencontré.
48°-	C. A. K. U	124	2794				0,00	Non	Propriétaire non rencontré, titre foncier non relevé. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
49°-	A.M. A.	99	18710				0,00	Non	Propriétaire non rencontré, titre foncier non relevé. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
50°-	Z. K. A.	105	133751				0,00	Non	Propriétaire non rencontré, titre foncier non relevé. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
51°-	R. B.	103	82877				0,00	Non	Propriétaire non rencontré, titre foncier non relevé. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
52°-	K.A.S.	98	99049				0,00	Non	Propriétaire non rencontré, titre foncier non relevé. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
53°-	K.A.S.	281	6777				0,00	Non	Propriétaire non rencontré, titre foncier non relevé. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
54°-	E. S.	198	48632	48836	204		0,42	Oui	Propriétaire rencontré.
55°-	A. A.	173	13122				0,00	Non	
56°-	V. A. M. S.	265	37493	38004	511		1,36	Oui	Propriétaire rencontré.
57°-	B.M. A.	148	35650				0,00	Non	Propriétaire non rencontré, titre foncier non relevé. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
58° -	I. K. A.	208	48298	48267		-31	0,06	Oui	Propriétaire rencontré.
59°-	T.B.	93	61779	62374	595		0,96	Oui	Propriétaire rencontré.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
60°-	A. A.	174	17536				0,00	Non	Propriétaire non rencontré, titre foncier non relevé. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
61°-	E. S.	197	28979	29263	284		0,98	Oui	Propriétaire rencontré.
62°-	I. K. A.	209	101974	101899		-75	0,07	Oui	Propriétaire rencontré.

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

Tableau 3.4 : Incohérences et situations constatées dans le lot 3 lors de la collecte des données cadastrales à Sirarou

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
1°-	M.D.	152	132063	133240	1177		0,89	Oui	Propriétaire non rencontré ; recherche des bornes à l'aide de la cartographie de base de PMAF suivi de relevé systématique des bornes retrouvées,
2°-	C. S. C.J.	255	30256				0,00	Non	Propriétaire rencontré. Titre Foncier divisé en deux par la ligne électrique haute tension.
	C. S. C.J.	255	436788	421947		-14841	3,40	Oui	Propriétaire rencontré. Titre Foncier divisé en deux par la ligne électriques haute tension.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
3°-	B. B.	118	6367	6801	434		6,82	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis de retrouver les limites de ce titre foncier.
4°-	H. L.D.	23	586270	580104		-6166	1,05	Oui	Propriétaire rencontré, TF retrouvé et relevé entièrement.
5°-	M.A.	213	32109				0,00	Non	Propriétaire non rencontré.
6°-	M.O. S	56	1336	1236		-100	7,49	Oui	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
7°	A. B.	215	6434				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
8°-	R.M. J. Z.	223	20631	20634	3		0,01	Oui	Propriétaire non rencontré, Titre foncier retrouvé grâce à la cartographie de base et relevé entièrement.

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN % ²	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
9°-	J. E.	138	20009	19641		-368	1,84	Oui	Propriétaire non rencontré ; recherche des bornes à l'aide de la cartographie de base de PMAF suivi de relevé systématique des bornes retrouvées.
10°-	M. S. R	139	20018	21210	1192		5,95	Oui	Propriétaire rencontré.
11°-	I. M. S.	147	25493	24446		-4283	16,80	Oui	Propriétaire rencontré.
12°-	A. S. B. T.	132	51857	53994	2137		4,12	Oui	Propriétaire rencontré.
13°-	A. B.	90	25754				0,00	Non	Pas de relevé. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
14°-	J. J.	224	13528	12686		-842	6,22	Oui	Propriétaire non rencontré, Titre foncier relevé grâce à la cartographie de base.
15°-	Y.G. J.	140	205692	205386		-306	0,15	Oui	Propriétaire rencontré, titre foncier relevé entièrement.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
16°-	E A.	218	48525	48756	231		0,48	Oui	Propriétaire non rencontré ; recherche des bornes à l'aide de la cartographie de base de PMAF suivi de relevé systématique des bornes retrouvées.
17°-	T.R.H.	217	116052	116481	429		0,37	Oui	Propriétaire rencontré, il a montré toutes les bornes, et les relevés entiers des bornes.
18°-		35	7233				0,00	Non	Pas de relevé cadastral. Le titre foncier se trouve dans le lotissement.
19°-		32	10586				0,00	Non	Pas de relevé cadastral. Le titre foncier se trouve dans le lotissement.
20°-	T.R.H.	52	771				0,00	Non	Pas de relevé cadastral. Le titre foncier se trouve dans le lotissement.

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
21°-	B. S.	142	73655				0,00	Oui	Pas de relevé cadastral. Le titre foncier se trouve dans le lotissement.
22°-	D. I.	137	90778	88976		-1802	1,99	Oui	Propriétaire rencontré, il a montré toutes les bornes, relevé entière des bornes.
23°-	Y. B. G.	57	21250				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Le titre foncier se trouvant dans le lotissement.
24°-	B.A.	79	148311				0,00	Non	Propriétaire non rencontré.
25°-	B.S.	260	10171				0,00	Non	Pas de relevé cadastral. Le titre foncier se trouve dans le lotissement.
26°-	A. B.	216	18065				0,00	Non	Pas de relevé cadastral. Le titre foncier se trouvant dans le lotissement.

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
27°-	B. B.	119	10012				0,00	Non	Pas de relevé cadastral. Le titre foncier se trouve dans le lotissement.

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

Tableau 3.5 : Incohérences et situations constatées dans le lot 4 lors de la collecte des données cadastrales à Sirarou									
Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
1°-	O.A.R.A.I	229	103321	104778	1457		1,41	Oui	Propriétaire rencontré, titre foncier relevé entièrement.
2°-	I.L.	114	603092	600308		-2784	0,46	Oui	Propriétaire rencontré, titre foncier relevé en partie puis calage.
3°-	H.B.	228	12225	12271	46		0,38	Oui	Propriétaire rencontré, titre foncier relevé entièrement.
4°-	M.S. M. A.	222	119235	120958	1723		1,45	Oui	Propriétaire rencontré, titre foncier relevé entièrement.
5°-	R.B.	44	4075723	3772708		-303015	7,43	Oui	Propriétaire rencontré, titre foncier relevé entièrement. Deux immeubles titrés puis fusionnés (fusion des titres fonciers n°44 mère et le titre foncier n°77 pour obtenir un nouveau titre foncier n°44).

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
7°-	M. S. M. A.	268	35104	35065		-39	0,11	Oui	Propriétaire rencontré, titre foncier relevé entièrement, il est divisé en deux par une voie.
8°-	A. A. B.	234	74456	74433		-23	0,03	Oui	Propriétaire rencontré, titre foncier relevé entièrement, il est divisé en deux par la ligne électrique haute tension.
9°	C. I. S.B.	91	37327	37959	632		1,69	Oui	Propriétaire non rencontré, titre foncier recherché à l'aide de la cartographie de base, retrouvé et relevé.
10°-	C. I. S. B.	113	34384	34795	411		1,20	Oui	Propriétaire non rencontré, titre foncier recherché à l'aide de la cartographie de base, retrouvé et relevé.
11°-	P. S.	271	89638				0,00		Propriétaire non rencontré.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
12°-	N.B.	38	137757	136095		-1662	1,21	Oui	Propriétaire rencontré, titre foncier relevé entièrement.
13°-	C. I. S. B.	112	402425	355952		-46473	11,55	Oui	Propriétaire non rencontré.
14°-	N. A.B.	55	117645	117645		0	0,00	Oui	Propriétaire rencontré, titre foncier relevé entièrement.
15°-	T. W. R. I.	41	1485560	1290622		-194938	13,12	Oui	Propriétaire rencontré, titre foncier relevé entièrement.
16°-	A. S.	75	106707	109649	2942		2,76	Oui	Propriétaire rencontré, titre foncier relevé entièrement.
17°-	C. I. S. B.	194	64192	50683		-13509	21,04	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis le calage du titre foncier.
18°-	R. B.	76	4239	0		0	0,00	Oui	Pas de relevé cadastral. Le titre foncier se trouvant dans le lotissement.

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
19°-	C. I. S.B.	196	132902	147561	14659		11,03	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis le calage du titre foncier.
20°-	D. J. F.K.	151	7398	7497	99		1,34	Oui	Propriétaire rencontré, relevé entière du titre foncier.
21°-	C. I.S. B.	195	35334				0,00	Non	Propriétaire non rencontré, titre foncier non retrouvé.
22°-	O.A.R.A.	227	176632	176632	0	0	0,00	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis le calage du titre foncier.
23°-	O. M. A.	108	128487	128362		-125	0,10	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis le calage du titre foncier.

Numéro d'ordre	IDENTITE	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart (S2-S1) en m ²		ERREUR RELATIVE EN %	TF retrouvés Oui/Non	SITUATION SUR LE TERRAIN AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNEES CADASTRALES
					En plus	En moins			
24°-	R. A.S. B.	117	43767	38163		5604	12,80	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis le calage du titre foncier.
25°-	W.A. P. D.	232	10976				0,00	Non	Propriétaire non rencontré. Titre foncier se trouvant dans le lotissement.
26°-	C. I. S. B.	243	13854	14327	473		3,41	Oui	Propriétaire non rencontré, le relevé des propriétés limitrophes a permis le calage du titre foncier.
27°-	B.A. Y.	262	8301	8454	153		1,84	Oui	Propriétaire rencontré.
28°-	N. A. T.	83	2009688	2006143		-3545	0,18	Oui	Propriétaire rencontré.
29°-	T.C. I	303	146665	144250		-2415	1,65	Oui	Propriétaire rencontré.
30°-	K. D	42	306965	310151	3186		1,04	Oui	Propriétaire rencontré.
31°-	S.R.M	34	128605	127732		-873	0,68	Oui	Propriétaire rencontré.

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

3.2.3.2- Les problèmes constatés et observations sur les titres fonciers existant à Sirarou au cours du traitement des données

Après avoir déterminé les différentes erreurs relatives et les situations constatées sur le terrain lors des opérations d'enquêtes topo-foncières, au cours de nos traitements, nous avons révélé dans les tableaux ci-dessous les problèmes constatés et observations faites pendant le traitement des données, et ceci pour chaque lot. Ces tableaux qui montrent de façon détaillée, les problèmes constatés et observations effectuées se présentent pour chaque lot comme suit :

Tableau 3. 6 : Problèmes constatés et les observations faites sur les titres fonciers existants pour le LOT1

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2 en m ²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATÉS ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
1°-	130	48443	48334	-109	109	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
2° -	122	41409	40478	-931	931	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base. Configuration non conforme aux relevés cadastraux	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
3°-	129	168630	165639	-2991	2991	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base. Configuration non conforme aux relevés cadastraux	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
4°-	128	148520	146094	-2426	2426	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
5°-	126	40205	40080	-125	125	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
6°-	125	56190	43242	-12948	12948	Mal positionné, mal orienté, configuration non conforme aux relevés cadastraux.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
7°-	135	1098	1098	0	0	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
8°-	88	488940	491274	2334	2334	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
9°-	230	202400	192788	-9612	9612	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
10°-	133	63060	63395	335	335	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
11°-	149	1052033	1073287	21254	21254	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux. Configuration non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
12°-	59	184201	173672	-10529	10529	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux. Configuration (forme géométrique) non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
13°-	95	182223	184536	2313	2313	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux. Configuration non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
14°-	206	11109	11035	-74	74	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
15°-	136	220150	220980	830	830	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
16°-	256	475596	477418	1822	1822	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux. Configuration non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
17°-	66	10426			0	Titre foncier situé dans une zone en cours de lotissement	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
18°-	233	26329	25212	-1117	1117	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux. Configuration non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
19°-	92	15839	16407	568	568	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux. Configuration non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
20°-	100	135124	133407	-1717	1717	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux. Configuration non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
21°-	101	42408	43315	907	907	Mal positionné, mal orienté, configuration non conforme aux relevés cadastraux.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
22°-	253	209176	208565	-611	611	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux. Configuration non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
23°-	106	63647	63879	232	232	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux. Configuration non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

Tableau 3. 7 : Tableau présentant les problèmes constatés et les observations faites sur les titres fonciers existants pour le LOT2

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2 en m ²) RELEVÉE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATÉS ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
1°-	97	88507	84162	-4345	4345	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux. La configuration a changé pour la partie du TF situé à l'ouest.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
2°-	166	67855	67440	-415	415	Orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux. Leger décalage entre la position initiale du TF par rapport aux résultats des relevés cadastraux.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
3°-	2300	567	-	-	0	L'identification de ces titres foncier sur le terrain nous a amené à l'intérieur de l'hôpital de BOKO, présumé propriété de ce l'hôpital.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
4°-	2301	566	-	-	0		

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
5°-	274	49454	49559	105	105	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
6°-	200	29990	26725	-3265	3265	Position conforme à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux. Orientation, configuration non conforme.	Le chevauchement observé entre le titre foncier N°200 et les titres fonciers N°72 et N°163 à partir de leur bordereau analytique n'est pas effectif sur le terrain, ces trois titres fonciers ne se chevauchent pas.
7°	177	14211	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
8°-	67	220738	220921	183	183	Position, orientation, configuration conformes aux relevés cadastraux. Léger décalage entre la position initiale du TF par rapport aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
9°-	69	479	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
10°-	263	6624	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
11°-	183	12497	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
12°-	64	142603	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
13°-	170	73077	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
14°-	116	108562	108711	149	149	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
15°-	96	22454	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
16°-	78	42131	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
17°-	120	135755	150725	14970	14970	Configuration conforme aux relevés cadastraux. Mauvaise orientation et léger décalage entre la position initiale du TF par rapport aux résultats des relevés cadastraux.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
18°-	48	67589			0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
19°-	73	32509	34800	2291	2291	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base. Configuration non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
20°-	37	99554	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
21°-	210	30086	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
22°-	163	43668	43674	6	6	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux.	Le chevauchement observé entre le titre foncier N°163 et les titres fonciers N°72 et N°200 à partir de leur calage dans la base cartographique de PMAF n'est pas effectif sur le terrain, ces trois titres fonciers ne se chevauchent pas.
23°-	123	32155	45038	12883	12883	Position, orientation peu conforme à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux. La configuration n'est pas conforme.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
24°-	84	266915	267396	481	481	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux.	Provenant des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
25°-	161	143847	132732	-11115	11115	Position, orientation et configuration conformes aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
26°-	134	3075			0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
27°-	1449	21897	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
28°-	286	39940	39762	-178	178	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles ou chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
29°-	127	38526	35739	-2787	2787	Position, orientation, configuration non conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
30°-	269	17411	17395	-16	16	Configuration, position, conformes à celle inscrites dans la base et aux relevés cadastraux. Décalage dans l'orientation par rapport aux données inscrites de bases.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
31°-	273	66975	64459	-2516		Configuration conforme à celle inscrite dans la base et aux relevés cadastraux. Décalage entre les relevés cadastraux et les données du bordereau analytique du titre foncier.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2 en m ²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
32°-	176	242			0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
33°-	175	26399	26361	-38		Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
34°-	201	1821	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
35°-	150	72736	72739	3	3	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
36°-	211	67088	67504	416	416	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
37°-	1	538421	542908	4487	4487	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
38°-	72	25230	24262	-968	968	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
39°	266	36259	41320	5061	5061	Position, orientation conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux. La configuration issue des relevés cadastraux n'est pas conforme aux données de base.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
40°-	16	54502	54785	283	283	Configuration conforme à celle inscrite dans la base et aux relevés cadastraux. Mal orienté, décalage entre les relevés cadastraux et les informations du bordereau analytique du titre foncier.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
41°-	4	48068	48943	875	875	Configuration conforme à celle inscrite dans la base et aux relevés cadastraux. Mal orienté, décalage entre les relevés cadastraux et les informations du bordereau analytique du titre foncier.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
42°-	165	31640	31683	43	43	Configuration conforme à celle inscrite dans la base et aux relevés cadastraux. Mal orienté, décalage entre les relevés cadastraux et les informations du bordereau analytique du titre foncier.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
43°-	261	26104	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
44°-	131	82128	83653	1525	1525	Configuration conforme à celle inscrite dans la base et aux relevés cadastraux. Mal orienté, décalage entre les relevés cadastraux et les informations du bordereau analytique du titre foncier.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
45°-	235	171002	162368	-8634	8634	Configuration conforme à celle inscrite dans la base et aux relevés cadastraux. Mal orienté, décalage entre les relevés cadastraux et les informations du bordereau analytique du titre foncier.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
46°-	154	41165	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
47°-	115	237667	234453	-3214		Configuration non conforme à celle inscrite dans la base et aux relevés cadastraux. Mal orienté, décalage entre les relevés cadastraux et les informations du bordereau analytique du titre foncier.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
48°-	124	2794	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
49°-	99	18710	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
50°-	105	133751	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
51°-	103	82877	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
52°-	98	99049	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
53°-	281	6777	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
54°-	198	48632	48836	204	204	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
55°-	173	13122	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
56°-	265	37493	38004	511	511	Configuration, position conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux. Léger décalage entre la position initiale du TF par rapport aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
57°-	148	35650	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
58°-	208	48298	48267	-31	31	Titre foncier mal positionné dans la base cartographique, la configuration n'est plus la même que les relevés cadastraux.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
59°-	93	61779	62374	595	595	Position, orientation, conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux. Légère modification dans la configuration. Léger décalage entre la position initiale du TF par rapport aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
60°-	174	17536	-	-	0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
61°-	197	28979	29263	284	284	Position, orientation, configuration conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO _TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
62°-	209	101974	101899	-75	75	Configuration, position, conformes à celles inscrites dans la base et aux relevés cadastraux. Décalage entre les relevés cadastraux et les informations du bordereau analytique du titre foncier.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

Tableau 3. 8 : Tableau présentant les problèmes constatés et les observations faites sur les titres fonciers existants pour le LOT3

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATÉS ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
1°-	152	132063	133240	1177	1177	Position, orientations inscrites dans la base de PMAF/ANDF sont conformes aux résultats des relevés cadastraux. Configuration initiale non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
2°-	255	30256		0			
		436788	421947	-14841	14841	La configuration et l'orientation dans la base de PMAF/ANDF non conformes aux relevés cadastraux.	Le titre se chevauchement avec deux limitrophes au sud, ce qui a créé deux parcelles contestées.

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
4°-	23	586270	580104	-6166	6166	Position, orientation inscrite dans la base de PMAF/ANDF sont conformes aux résultats des relevés cadastraux. Par contre la configuration initiale ne l'ai pas.	Le titre Foncier 57 se chevauche à l'intérieur du Titre Foncier 23, ce qui n'est pas le cas sur le terrain.
5°-	213	32109	-	-	0	Titre foncier mal positionné.	Titre foncier non retrouvé après nos recherches, or toutes les parcelles situées dans la zone ont été relevé.
6°-	56	1336	1236	-100	100	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
7°	215	6434			0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
8° -	223	20631	20634	3	3	TF mal orienté, la configuration issue des relevés cadastraux est complètement différente de celle inscrite dans la base de PMAF/ANDF.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
9° -	138	20009	19641	-368	368	Configuration, positions inscrites dans la base de PMAF/ANDF sont conformes aux relevés cadastraux. Léger décalage entre l'orientation initiale du TF et les relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
10°-	139	20018	21210	1192	1192	La configuration et l'orientation dans la base de PMAF/ANDF ne sont pas conformes aux relevés cadastraux. La position inscrite dans la base est conforme aux relevés cadastraux.	Défaut de rattachement dans le système géodésique.
11°-	147	25493	24446	-4283	4283	La configuration et l'orientation dans la base de PMAF/ANDF ne sont pas conformes aux relevés cadastraux. La position inscrite dans la base est conforme aux relevés cadastraux.	Permutation du nom du propriétaire. Ecrire sur ce titre foncier I. M.S. au lieu de J. Y. G.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m ²)	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
12°-	132	51857	53994	2137	2137	La position et l'orientation dans la base de PMAF/ANDF sont conformes aux relevés cadastraux. La configuration n'est pas conforme.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
13°-	90	25754			0	Titre foncier se trouve dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
14°-	224	13528	12686	-842	842	La configuration, l'orientation et la position inscrite dans la base de PMAF/ANDF sont conformes aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m²)	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
15°-	140	205692	205386	-306		La configuration, l'orientation et la position inscrite dans la base de PMAF/ANDF sont conformes aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
16°-	218	48525	48756	231	231	La configuration, l'orientation et la position inscrite dans la base de PMAF/ANDF sont conformes aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
17°-	217	116052	116481	429	429	La configuration, l'orientation et la position inscrite dans la base de PMAF/ANDF sont conformes aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m²)	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
18°-	35	7233			0	Le titre foncier se trouve dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
19°-	32	10586			0	Le titre foncier se trouve dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
20°-	52	771			0	Le titre foncier se trouve dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m²)	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
21°-	142	73655			0	Le titre foncier se trouve dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
22°-	137	90778	88976	-1802	1802	La configuration, l'orientation et la position inscrite dans la base ne sont pas conformes aux relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
23°-	57	21250			0	Titre foncier mal positionné.	Titre foncier non retrouvé sur le terrain. Il se trouve à l'intérieur du titre foncier N°23, donc mal rattaché.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m²)	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
24°-	79	148311			0	Titre foncier mal positionné.	TF non retrouvé sur le terrain, donc mal rattaché. D'autres présumés propriétaires se sont faits relever dans la zone où se trouve ce titre foncier.
25°-	260	10171			0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	
26°-	216	18065			0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2) RELEVEE AU CADASTRE (m²)	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
26°-	216	18065			0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
27°-	119	10012			0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

Tableau 3. 9 : Tableau présentant les problèmes constatés et les observations faites sur les titres fonciers existants pour le LOT4

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2 en m ²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATÉS ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
1°-	229	103321	104778	1457	1457	Position, orientation inscrite dans la base sont conformes aux résultats des relevés cadastraux. Configuration initiale non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
2°-	114	603092	600308	-2784	2784	Position, orientation et configuration inscrites dans la base sont conformes aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
3°-	228	12225	12271	46	46	Position, orientation inscrite dans la base sont conformes aux résultats des relevés cadastraux. Configuration initiale non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2 en m ²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
4°-	222	119235	120958	1723	1723	Position, orientation inscrite dans la base sont conformes aux résultats des relevés cadastraux. Configuration initiale non conforme aux relevés cadastraux.	Provenant des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
5°-	44	4075723	3772708	-303015	303015	Titre foncier bien positionné, mais mal calé dans la cartographie de base. La Configuration a changé.	Le mauvais calage de ce titre foncier dans la base cartographique, nous a fait constater que son n'orientation n'est pas conforme aux relevés cadastraux.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2 en m ²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
6°-	268	35104	35065	-39	39	Position, orientation et configuration inscrites dans la base sont conformes aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
7°-	234	74456	74433	-23	23	Position, orientation et configuration inscrites dans la base sont conformes aux résultats des relevés cadastraux.	
8°	91	37327	37959	632	632	Position, orientation et configuration inscrites dans la base sont conformes aux résultats des relevés cadastraux.	
9°-	113	34384	34795	411	411	Position, orientation et configuration inscrites dans la base sont conformes aux résultats des relevés cadastraux.	

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2 en m ²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
10°-	271	89638			0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
11°-	38	137757	136095	-1662	1662	Position, orientation et configuration inscrites dans la base sont conformes aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2 en m ²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
12°-	112	402425	355952	-46473	46473	Titre foncier bien position, mais mal calé ce qui fait que son n'orientation n'est pas conforme aux relevés obtenus au cadastre. La Configuration a changé.	Après les relevés cadastraux, le titre s'est retrouvé dans sa position réelle, mais était mal calé par rapport à sa position dans la base cartographique.
13°-	55	117645	117645		0	Position, orientation et configuration inscrites dans la base sont conformes aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
14°-	41	1485560	1290622	-194938	194938	Position et orientation conforment à celles inscrites dans la base. La configuration n'a pas changé mais il y a une symétrie qui s'est créée après nos relevés cadastraux entre le plan de base issu du bordereau analytique du titre foncier et le relevé topo lors du cadastral.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
15°-	75	106707	109649	2942	2942	Position, orientation, inscrites dans la base sont conformes aux résultats des relevés cadastraux.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
16°-	194	64192	50683	-13509	13509	Position et orientation conformément à celles inscrites dans la base. Empiètement des limites des parcelles contiguës, ce qui entraîne un changement de la configuration.	Provenant probablement des erreurs systématisques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
17°-	76	4239	0		0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.
18°-	196	132902	147561	14659	14659	Position conforme à celle inscrite dans la base. Décalage de l'orientation et la configuration obtenue après les relevés cadastraux n'est pas conforme à celle inscrite dans la base.	Provenant probablement des erreurs systématisques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
19°-	151	7398	7497	99	99	Position conforme celle inscrite dans la base, décalage de l'orientation et modification de la configuration.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
20°-	195	35334			0	Titre foncier mal orienté, se trouve à l'intérieur des parcelles d'autrui.	Défaut de rattachement dans le système géodésique
21°-	227	176632	176632	0	0	Position et configuration conformes à celles inscrites dans la base. Léger décalage de l'orientation entre les relevés cadastraux et celle inscrite dans la base.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
22°-	108	128487	128362	-125	125	Position, configuration et orientation conformes celles inscrites dans la base.	

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m ²)	SUPERFICIE (S2 en m ²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m ²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
23°-	117	43767	38163	5604	5604	Position, configuration et orientation conformes celles inscrites dans la base.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
24°-	232	10976			0	Titre foncier se trouvant dans le lotissement.	L'immeuble doit faire l'objet d'un bornage de reconstitution après le lotissement s'il a été modifié par l'opération.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
25°-	243	13854	14327	473	473	Position, configuration et orientation conformes celles inscrites dans la base.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
26°-	262	8301	8454	153	153	Position et configuration conformes à celles inscrites dans la base. Léger décalage de l'orientation entre les relevés cadastraux et celles inscrites dans la base.	Provenant des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
27°-	83	2009688	2006143	-3545	3545	Position conforme à celle inscrite dans la base. Décalage de l'orientation et la configuration obtenue après les relevés cadastraux n'est pas conforme à celles inscrites dans la base.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
28°-	303	146665	144250	-2415	2415	Position conforme à celle inscrite dans la base. Décalage de l'orientation et la configuration obtenue après les relevés cadastraux n'est pas conforme à celles inscrites dans la base.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.
29°-	42	306965	310151	3186	3186	Position conforme à celle inscrite dans la base. Décalage de l'orientation et la configuration obtenue après les relevés cadastraux n'est pas conforme à celles inscrites dans la base.	Provenant probablement des erreurs systématiques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Numéro d'ordre	NUMERO_TF	SUPERFICIE (S1) COPIE TF (m²)	SUPERFICIE (S2 en m²) RELEVEE AU CADASTRE	Ecart S2-S1 en m²	ERREUR ABSOLUE en Valeur absolue	PROBLEMES CONSTATES ET OBSERVATIONS FAITES	INTERPRETATIONS
30°-	34	128605	127732	-873	873	Position, configuration conformément à celles inscrites dans la base. Léger décalage de l'orientation obtenue après les relevés cadastraux par rapport aux données inscrites dans la base.	Provenant probablement des erreurs systématisques, accidentelles, ou dues à la chaînette.

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

3.3- Approche méthodologique relative à l'objectif spécifique 3 : Proposer à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) une procédure pratique de prise en compte de ces corrections pour la délivrance de nouveaux bordereaux analytiques aux propriétaires.

3.3.1- Matériels

Le matériel utilisé pour cet objectif spécifique est constitué de :

- la cartographie de base des titres fonciers existants dans l'arrondissement de Sirarou ;
- les levés topographiques issus des bornages contradictoires contenus dans les bordereaux analytiques, collectés auprès des propriétaires des titres fonciers ;
- les relevés topo-fonciers des titres fonciers obtenus après la collecte des données cadastrales ;
- 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 ;
- un ordinateur portatif de marque TOSHIBA muni des logiciels :
 - de SIG notamment le QGIS 2.18.4 pour le géo référencement des titres fonciers, leurs analyses approfondies afin de ressortir les différentes anomalies observées au cours des relevés topo-fonciers ;
 - de DAO, Autocad 2013 pour le traitement des données ;
 - de saisie des données, Word 2017 ;
 - de classeurs des données Excel, pour les tableaux d'analyse et des approches de solutions.

3.3.2- Méthodes d'étude

Comme méthode d'étude pour des procédures pratiques de prise en compte de ces corrections pour la délivrance de nouveaux bordereaux analytiques aux propriétaires, nous avons :

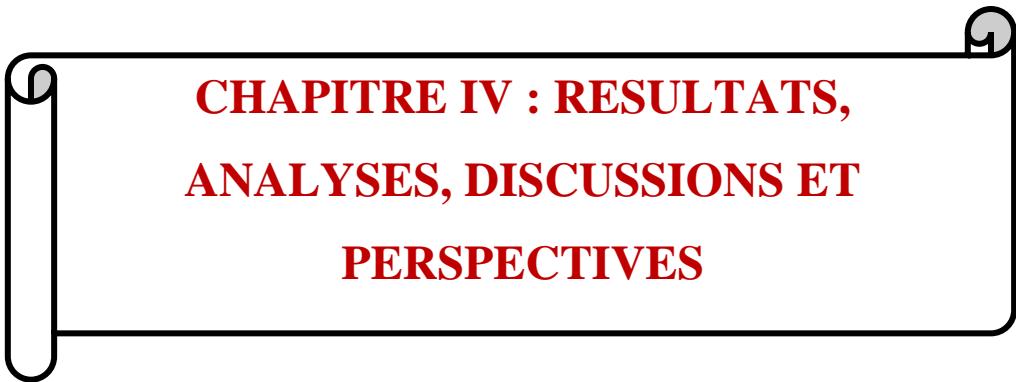
- fait une comparaison entre la copie des bordereaux des titres fonciers existants reçu chez les propriétaires avec les relevés topo de chaque titre foncier ;
- décrit à travers un rapport bien détaillé les différentes discordances qu'on aurait remarquées après cette comparaison, afin de les soumettre à l'ANDF pour une prise en compte de ces corrections ;

- initié des séances d'informations et d'orientations avec les propriétaires de ces titres fonciers sur les différents problèmes (écart entre les superficies, changement au niveau de la configuration des TF) constatés après leurs relevés et traitements dans le cadastre.

3.3.3- Traitement

Pour les quatre (04) lots, l'analyse et le traitement se fera en tenant compte de l'ensemble des problèmes remarqués, nous pouvons retenir :

- S'appuyer sur le CFD pour initier sa relecture afin de corriger ces erreurs ;
- Inviter tous les propriétaires des titres fonciers existants afin de reprendre leurs relevés systématiques dans le système des stations permanente du Bénin ;
- Inviter tous les propriétaires/ présumés propriétaires limitrophes de tous ces titres fonciers pendant ces relevés pour confirmation des limites contigües ;



**CHAPITRE IV : RESULTATS,
ANALYSES, DISCUSSIONS ET
PERSPECTIVES**

CHAPITRE IV : RESULTATS, ANALYSES, DISCUSSIONS ET PERSPECTIVES

Les résultats obtenus sont présentés par objectifs spécifiques.

4.1. Faire ressortir les différentes anomalies observées au cours des relevés topo-fonciers et du traitement des titres fonciers existant dans le cadre de la collecte des données cadastrales à SIRAROU

Les résultats des différents cas d'anomalies observées après les relevés topo-fonciers et le traitement des titres fonciers existants sont obtenus et catégorisés suivant chaque lot. Ainsi, pour mieux illustrer ces résultats, des cartes thématiques ont été réalisés afin de présenter les différences entre les relevés topographiques de ces TF avec les données de base. Et se présente comme suit :

LOT 1 :

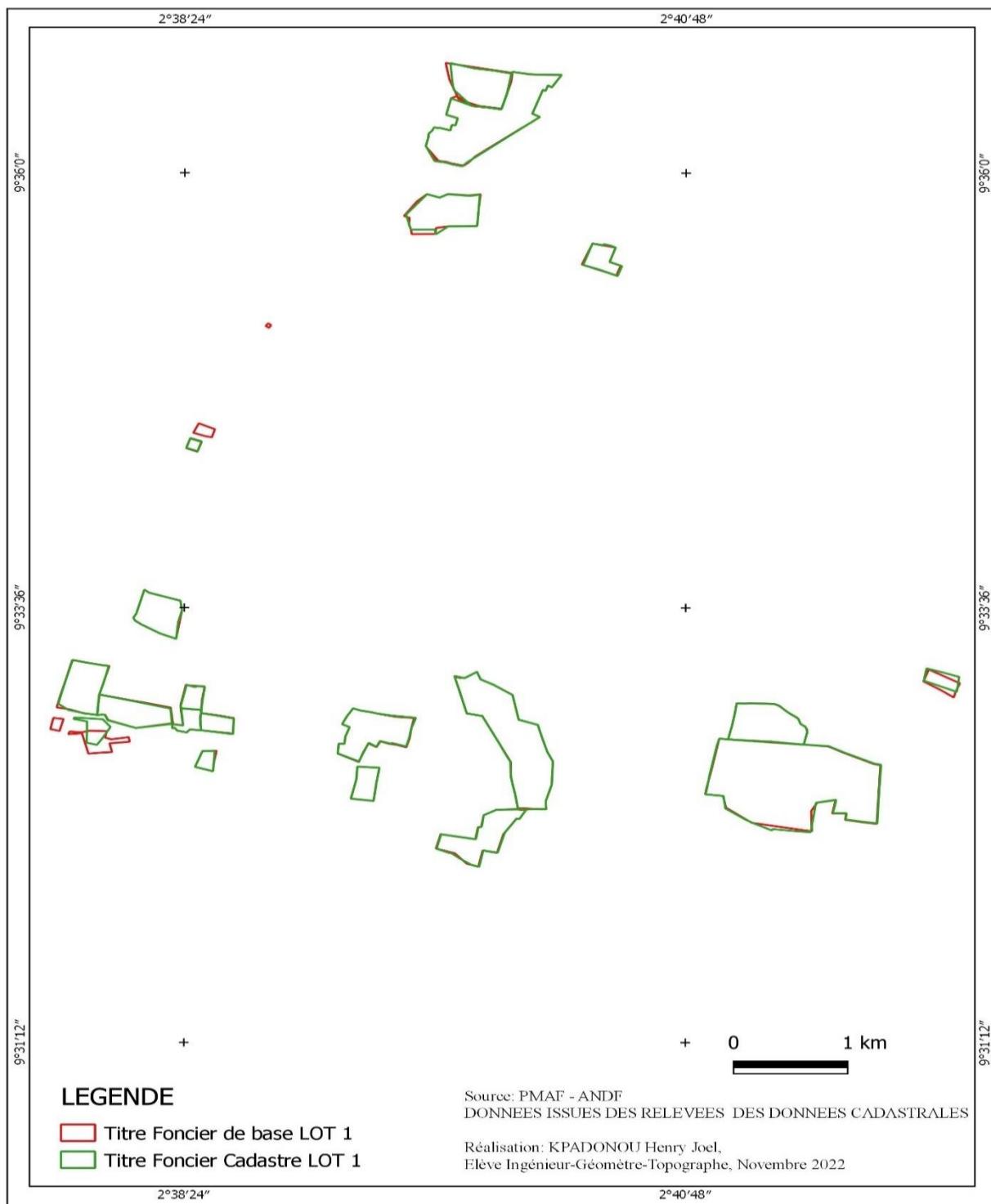


Figure 4. 1 : Carte illustrant la superposition des titres fonciers existants sur les résultats de ces TF relevés et callés pendant la collecte des données cadastrales dans le lot 1.

Source : KPADONOU H. Joël, Novembre 2022

L'examen de cette **figure 4.1**, montre que nous avons au total vingt-trois (23) titres fonciers existants dans le lot1, sur ce nombre, vingt-et-un (21) titres fonciers ont été retrouvés, relevés et calés. Il ressort ainsi les cas d'anomalies ci-après consignés dans le tableau synthétique ci-dessous.

Tableau 4. 1 : Synthèse des anomalies du LOT 1.

Numéro d'ordre	Anomalies observées	Numéro des titres Fonciers concernés	Dénombrement
1°-	Titre foncier figurant dans la cartographie de base PMAF/ANDF / et ou se trouvant dans un périmètre de lotissement mais non retrouvés pendant la collecte.	135, 66	02
2°-	Titre foncier figurant dans la cartographie de base PMAF/ANDF dont la configuration après relevé cadastral a changé.	125, 253, 256, 59, 149, 129, 122, 100, 230.	09
3°-	Titres fonciers qui se chevauchent entre eux même après les relevés cadastraux.	00	00
4°-	Titres fonciers mal positionnés/ mal orientés	125, 101.	02
5°-	Titre foncier chevauchant un domaine public.	00	00

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

LOT 2



Figure 4. 2 : Carte illustrant la superposition des titres fonciers existants sur les résultats de ces TF relevés et callés pendant la collecte des données cadastrales dans le lot 2.

Source : KPADONOU H. Joël, Novembre 2022

L'examen de cette **figure 4.2**, montre que nous avons au total soixante-trois (63) titres fonciers existants dans le lot2, sur ce nombre quarante-sept (47) titres fonciers ont été retrouvés, relevés et calés. Il ressort ainsi les cas d'anomalies ci-après consignés dans le tableau synthétique ci-dessous.

Tableau 4. 2 : Synthèse des anomalies du LOT 2.

Numéro d'ordre	Anomalies observées	Numéro des titres Fonciers concernés	Dénombrément
1°-	Titre foncier figurant dans la cartographie de base PMAF/ANDF / et ou se trouvant dans un périmètre de lotissement mais non retrouvés sur le terrain pendant la collecte.	134, 69, 48, 261, 64, 154, 177, 263, 124, 99, 78, 201, 173, 103, 2300, 2301.	16
2°-	Titre foncier figurant dans la cartographie de base PMAF/ANDF dont la configuration après relevé cadastrale a changé.	37, 97, 200, 73, 123, 161, 127, 266, 115, 93, 183, 273, 98, 281, 267.	15
3°-	Titres fonciers qui se chevauchent entre eux après les relevés cadastraux.	97, 161, 208.	03
4°-	Titres fonciers mal positionnés/ mal orientés	2300, 2301, 120, 269, 273, 16, 4, 165, 131, 235, 208.	11
5°-	Titre foncier chevauchant un domaine public.	00	00

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

LOT 3

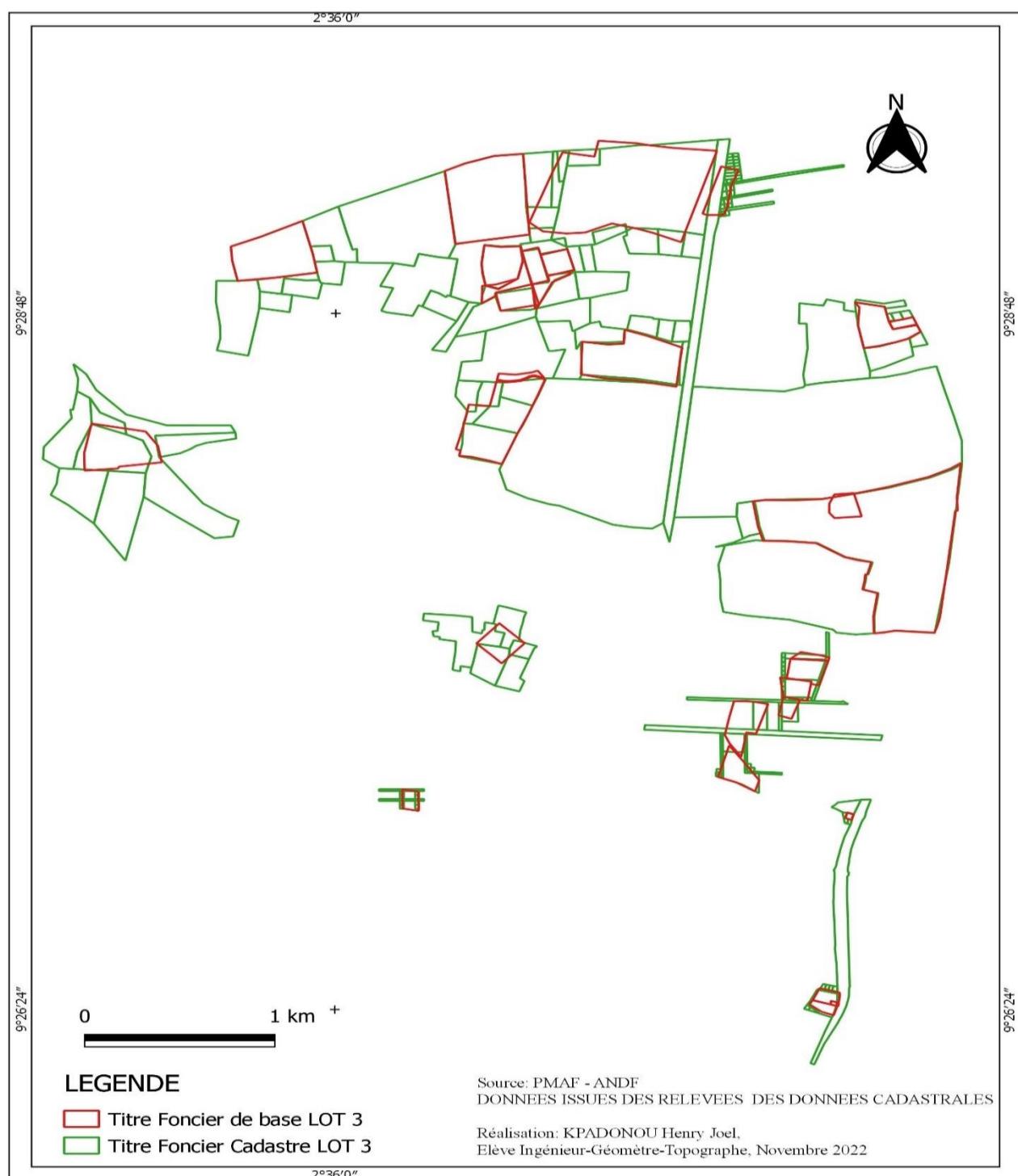


Figure 4. 3 : Carte illustrant la superposition des titres fonciers existants sur les résultats de ces TF relevés et callés pendant la collecte des données cadastrales dans le lot 3.

Source : KPADONOU H. Joël, Novembre 2022

L'examen de cette **figure 4.3**, montre que nous avons au total vingt-huit (28) titres fonciers existants dans le lot 3, sur ce nombre dix-neuf (19) titres fonciers ont été retrouvés, relevés et calés. Il ressort ainsi les cas d'anomalies ci-après consignés dans le tableau synthétique ci-dessous.

Tableau 4. 3 : Synthèse des anomalies du LOT 3.

Numéro d'ordre	Anomalies observées	Numéro des titres Fonciers concernés	Dénombrement
1°-	Titre foncier figurant dans la cartographie de base PMAF/ANDF / et ou se trouvant dans un périmètre de lotissement mais non retrouvés sur le terrain pendant la collecte.	255, 216, 215, 119, 90, 35, 142, 32, 260.	09
2°-	Titre foncier figurant dans la cartographie de base PMAF/ANDF dont la configuration après relevé cadastral a changé.	255, 118, 132, 218, 233, 224, 138, 139, 140, 137, 79	11
3°-	Titres fonciers qui se chevauchent entre eux même après les relevés cadastraux.	00	00
4°-	Titres fonciers mal positionnés/ mal orientés	57, 213, 137.	03
5°-	Titre foncier chevauchant un domaine public.	255	01

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022.

LOT 4

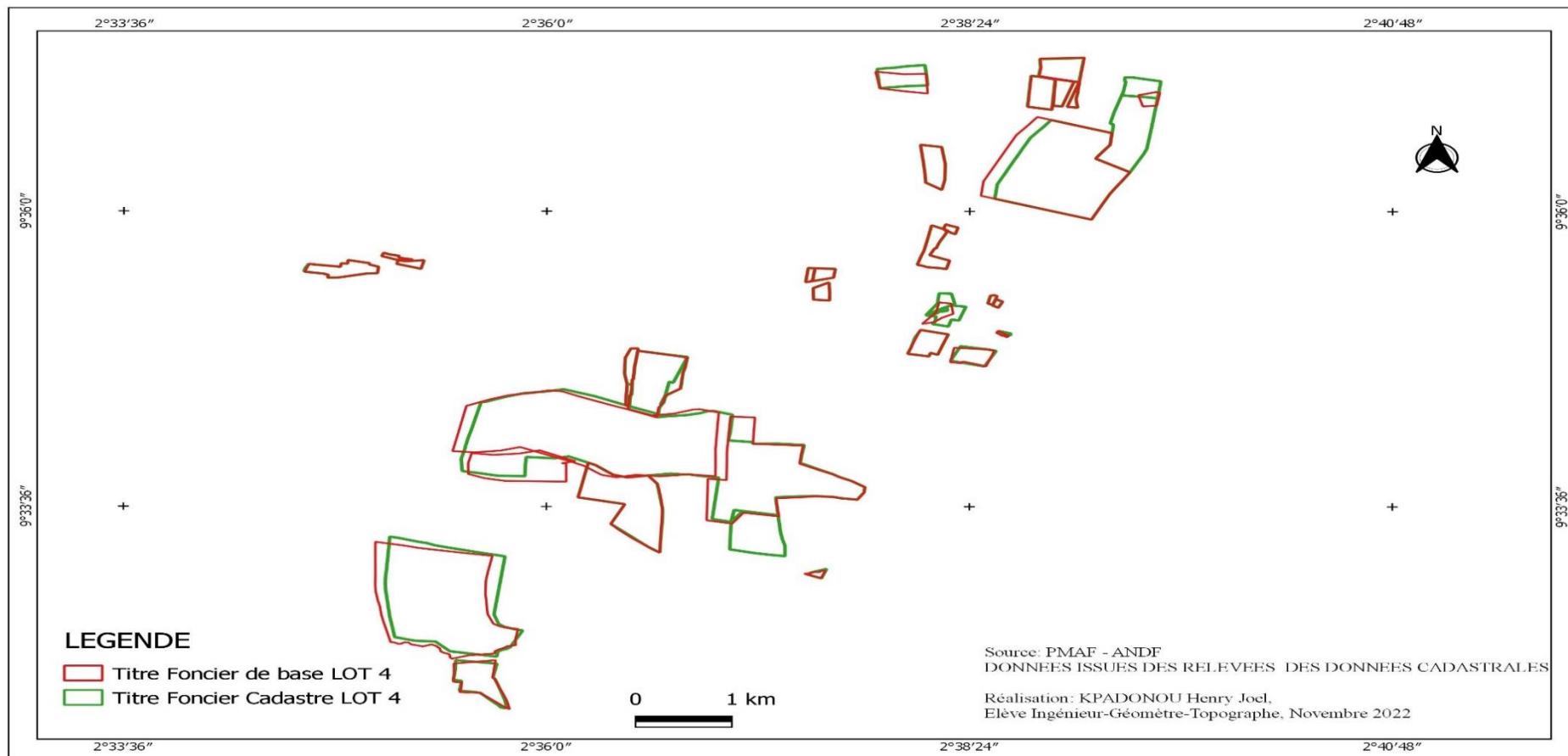


Figure 4. 4 : Carte illustrant la superposition des titres fonciers existants sur les résultats de ces TF relevés et callés pendant la collecte des données cadastrales dans le lot 4.

Source : KPADONOU H. Joël, Novembre 2022.

L'examen de cette **figure 4.4**, montre que nous avons au total vingt-huit (28) titres fonciers existants dans le lot 4, sur ce nombre vingt-quatre (24) titres fonciers ont été retrouvés, relevés et calés. Il ressort ainsi les cas d'anomalies ci-après consignés dans le tableau synthétique ci-dessous.

Tableau 4. 4 : Synthèse des anomalies du LOT 4.

Numéro d'ordre	Anomalies observées	Numéro des titres Fonciers concernés	Dénombrement
1°-	Titre foncier figurant dans la cartographie de base PMAF/ANDF / et ou se trouvant dans un périmètre de lotissement mais non retrouvés sur le terrain pendant la collecte.	151, 262, 271, 76.	04
2°-	Titre foncier figurant dans la cartographie de base PMAF/ANDF dont la configuration après relevé cadastral a changé.	196, 117, 44, 222, 83, 232, 77, 271.	08
3°-	Titres fonciers qui se chevauchent entre eux même après les relevés cadastraux.	194, 112, 44, 42, 77.	05
4° -	Titres fonciers mal positionnés/ mal orientés	227, 196, 195, 117, 76, 83.	06
5° -	Titre foncier chevauchant un domaine public.	41, 38.	02

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

4.2. Faire une étude desdites anomalies rencontrées en vue de proposer aux propriétaires et présumés ayant droit, les corrections ou solutions nécessaires.

Au regard des anomalies relevées sur le terrain et au bureau lors de l'exécution de la mission portant sur la collecte des données topo-socio foncières, pour la réalisation du cadastre national dans l'Arrondissement de SIRAROU, les résultats obtenus après études, analyse desdites anomalies sont les suivants.

➤ LOT 1

A partir du tableau présentant les problèmes constatés et observations faites sur les titres fonciers existants à Sirarou au cours du traitement des données dans le lot 1, nous avons dressé l'histogramme des écarts en superficie entre le levé sur la copie de titre foncier et le relevé cadastral.

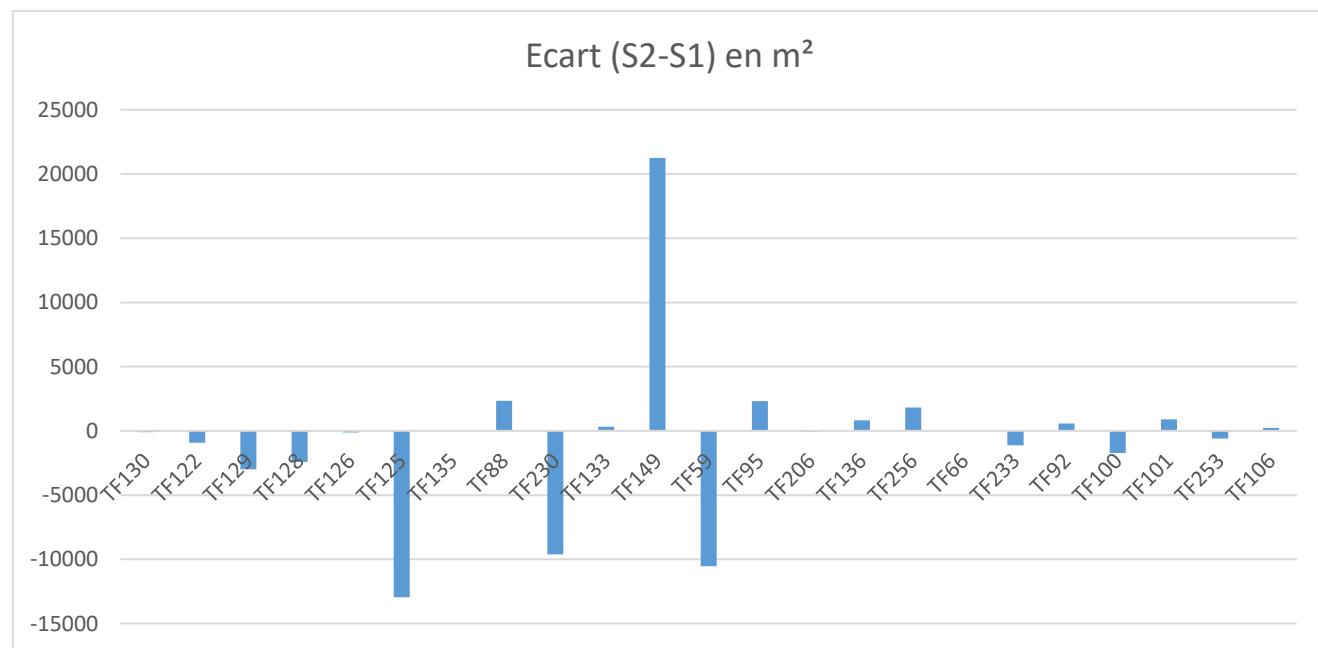


Figure 4. 5 : Histogramme des écarts en superficie entre le levé sur la copie de titre foncier et le relevé cadastral du Lot 1.

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

L'analyse de cette figure 4.5, nous permet de constater que les écarts entre les superficies sur la copie du titre foncier et la superficie relevée des mêmes immeubles lors de la collecte des données cadastrales varient entre (0) zéro et plus de deux (02) ha. Le plus grand écart constaté se situe au niveau du TF N° 149 pour un écart en superficie d'une valeur de 02ha12a54ca. Sur ce lot de vingt-trois (23) titres fonciers, trois (03) ont des écarts en superficie supérieurs à un (01) ha.

En évaluant les erreurs relatives (ER) correspondantes, on constate que quatorze (14) erreurs sur vingt-trois (23) sont inférieures à 2% ce qui est acceptable car plus de 50% des erreurs sont inférieures à 2%. Seul deux (02) erreurs relatives sur les vingt-trois sont supérieures à 5%, ainsi moins de 10% des erreurs relatives sont supérieures à 5%.

On peut donc considérer que les résultats de ce lot sont acceptables. Toutefois il faudra retenir un processus de correction à mettre en œuvre sur ces dossiers de titres fonciers dont l'erreur absolue est supérieure à 500m² et l'erreur relative supérieure à 2%. Ce seuil de 2% constitue la limite fixée par la présente étude au vu des résultats obtenus et que nous estimons comme proportion tolérable. Comme l'étude est réalisée dans une zone rurale, 2% de 1ha (10000m²) donnant comme erreur absolue 200m² inférieure à 500m². Ce qui corrobore le choix de corriger les erreurs absolues supérieures à 500m².

➤ LOT 2

Des données du tableau présentant les problèmes constatés et observations faites sur les titres fonciers existants dans le lot 2, l'histogramme des écarts en superficie entre le levé sur la copie de titre foncier et le relevé cadastral donne les résultats suivants :

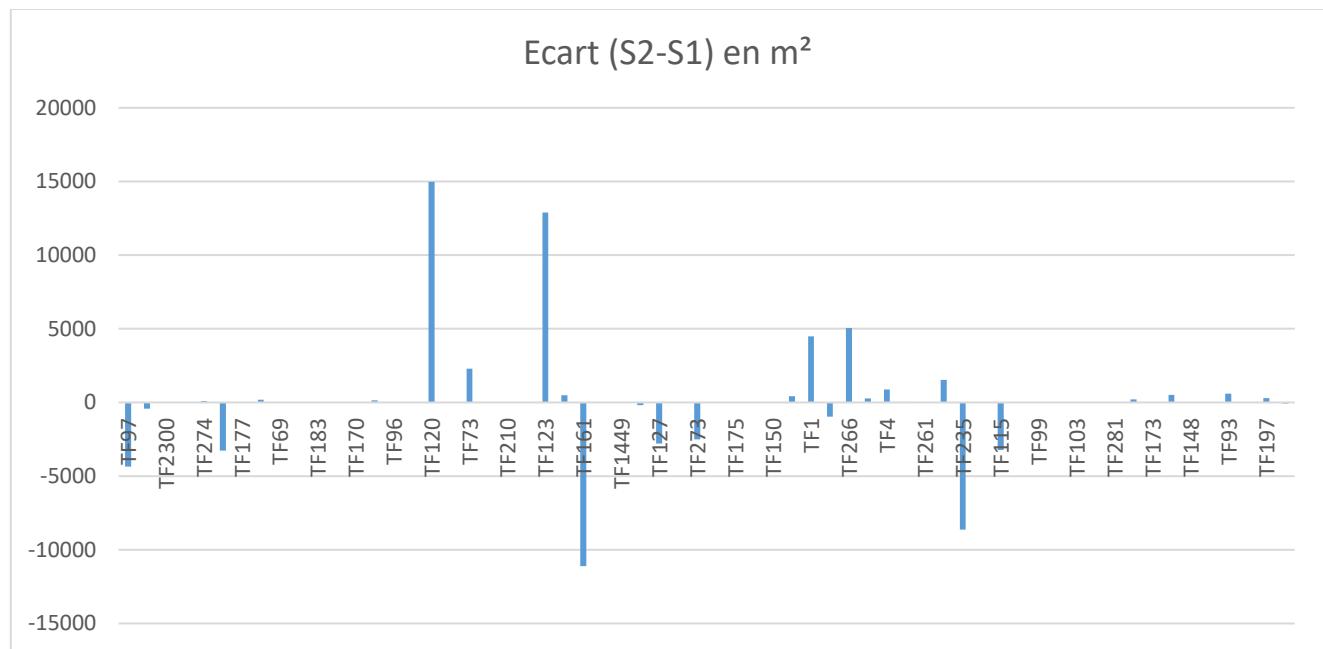


Figure 4. 6 : Histogramme des écarts en superficie entre le levé sur la copie de titre foncier et le relevé cadastral du Lot 2.

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

De l'analyse de cette figure 4.6, nous constatons que les écarts entre les superficies sur la copie du titre foncier et la superficie relevée des mêmes immeubles lors de la collecte des données cadastrales varient entre (0) zéro et un hectare et demi (1.5) ha. Le plus grand écart constaté se situe au niveau du TF N° 120 pour un écart en superficie d'une valeur de 01ha49a70ca. Sur ce lot de soixante-trois (63) titres fonciers, trois (03) ont des écarts en superficie supérieurs à un (01) ha.

En évaluant les erreurs relatives (ER) correspondant, on constate que cinquante (50) erreurs sur soixante-trois (63) sont inférieures à 2% ce qui est acceptable car plus de 50% des erreurs sont inférieures à 2%. Par contre, huit (08) erreurs relatives sur soixante-trois (63) sont supérieures à 5%, ainsi moins de 13% des erreurs relatives sont supérieures à 5%.

On peut donc considérer que les résultats de ce lot sont acceptables. Toutefois il faudra en retenir un processus de correction à mettre en œuvre sur ces dossiers de titre foncier dont l'erreur absolue est supérieure à 500m² et l'erreur relative supérieure à 2%.

➤ LOT 3

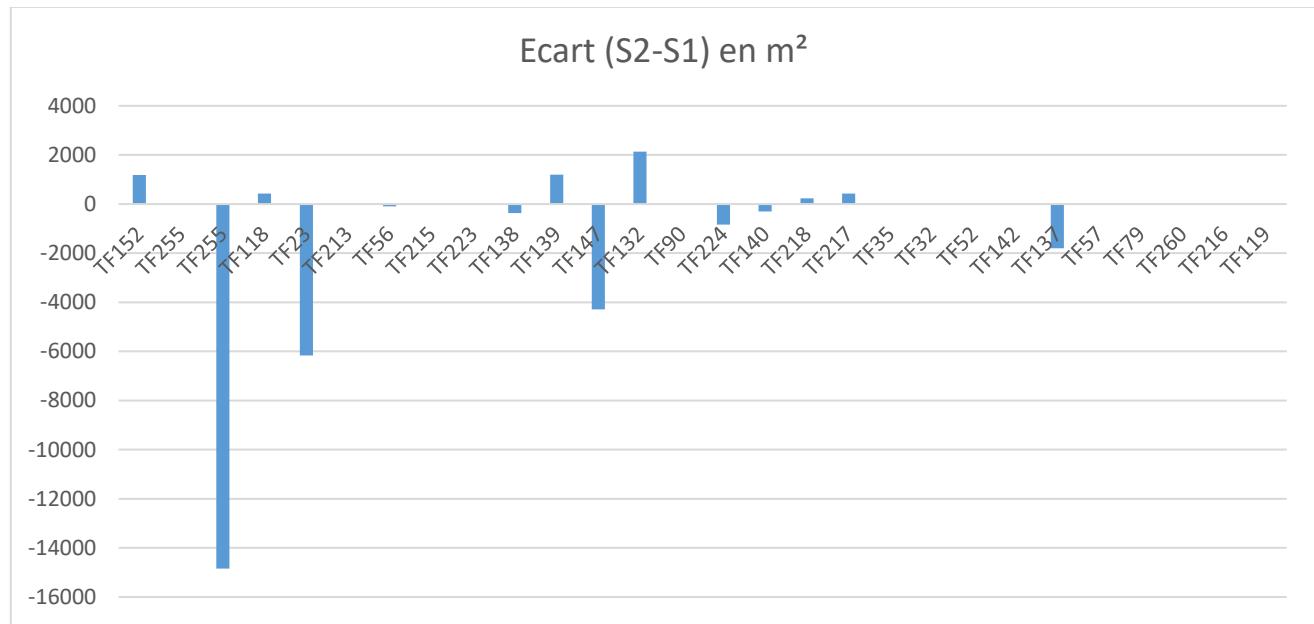


Figure 4. 7 : Histogramme des écarts en superficie entre le levé sur la copie de titre foncier et le relevé cadastral du Lot 3.

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

L'analyse de cette figure 4.7 nous permet de constater que les écarts entre les superficies sur la copie du titre foncier et la superficie relevée des mêmes immeubles lors de la collecte des données cadastrales varie entre (0) zéro et un hectare et demi (1.5) ha. Le plus grand écart constaté se situe au niveau du TF N° 255 pour un écart en superficie d'une valeur de 01ha48a41ca. Sur ce lot de vingt-huit (28) titres fonciers existants, un seul (01) à un écart en superficie supérieur à un (01) ha.

En évaluant les erreurs relatives (ER) correspondant, on constate que vingt-et-un (21) erreurs sur vingt-huit (28) sont inférieures à 2% ce qui est acceptable, soit 75% des erreurs sont inférieures à 2%. Par contre, cinq (05) erreurs relatives sur vingt-huit (28) sont supérieures à 5%, ainsi moins de 18% des erreurs relatives sont supérieures à 5%.

On peut donc considérer que les résultats de ce lot sont acceptables. Toutefois il faudra en retenir un processus de correction à mettre en œuvre sur ces dossiers de titre foncier dont l'erreur absolue est supérieure à 500m² et l'erreur relative supérieure à 2%.

➤ LOT 4

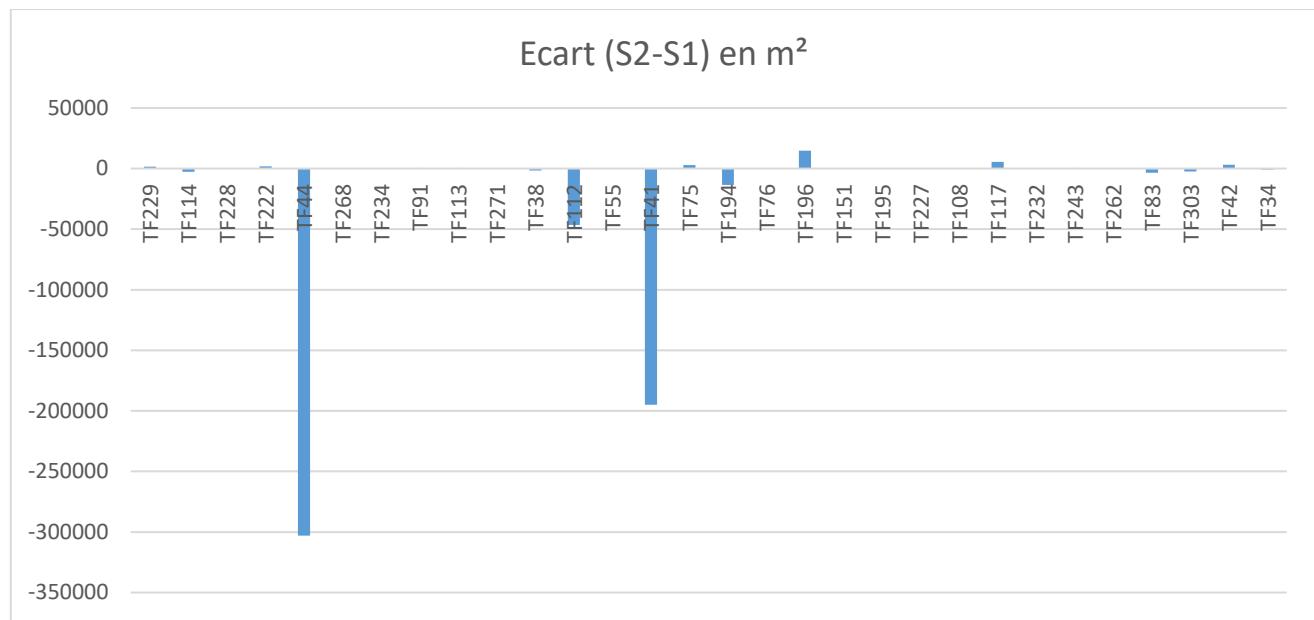


Figure 4. 8 : Histogramme des écarts en superficie entre le levé sur la copie de titre foncier et le relevé cadastral du Lot 4.

Source : KPADONOU H. Joël, Décembre 2022

De l'analyse de cette figure 4.8, nous constatons que les écarts entre les superficies sur la copie du titre foncier et la superficie relevée des mêmes immeubles lors de la collecte des données cadastrales varient entre (0) zéro et trois hectares et demi (3.5) ha. Le plus grand écart constaté se situe au niveau du TF N° 44 qui présente un écart en superficie d'une valeur de 03ha03a15ca. Sur ce lot de vingt-huit (28) titres fonciers existants, deux (02) ont un écart en superficie supérieur à un (01) ha.

En évaluant les erreurs relatives (ER) correspondant, on constate que vingt-et-trois (23) erreurs sur vingt-huit (28) sont inférieures à 2% ce qui est acceptable. Soit 82% des erreurs sont inférieures à 2%. Par contre, six (06) erreurs relatives sur vingt-huit (28) sont supérieures à 5%, ainsi moins de 21% des erreurs relatives sont supérieurs à 5%.

On peut donc considérer que les résultats de ce lot sont acceptables. Toutefois il faudra en retenir un processus de correction à mettre en œuvre sur ces dossiers de titre foncier dont l'erreur absolue est supérieure à 500m² et l'erreur relative supérieure à 2%.

4.3. Proposer à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) une procédure pratique de prise en compte de ces corrections pour la délivrance de nouveaux bordereaux analytiques aux propriétaires.

Comme résultat à obtenir, il faudra qu'à partir d'une loi bien cadrée, le législateur fasse la relecture de la loi 2017-15 du 10 Août 2017 en instaurant dans la nouvelle loi foncière un mécanisme par lequel les anciens titres fonciers seront corrigées. Cette correction des anciens TF se fera dans le cadre d'une mise à jour suite à leur reconstitution et rattachement au réseau géodésique national dans les règles de l'art. Cela permettra à l'ANDF d'opérer des corrections et de délivrer aux propriétaires de nouveaux bordereaux analytiques ou de faire des mentions correctrices sur ces titres fonciers qui si rien n'est fait pourraient devenir des sources d'insécurité foncière.

Au terme de la présentation des résultats issus de la collecte de données, les discussions faites et les perspectives formulées sont résumées dans la dernière partie du document.

4.4. Discussions

Partant des objectifs de la présente étude, l'interprétation des différents résultats obtenus suscite, quelques réflexions qu'il importe de partager à travers le présent document.

D'abord, le constat selon lequel des TF existants n'ont pas été identifiés sur terrain, lors de la collecte, pose un problème d'incohérence et de manque de fiabilité à reconnaître aux données existantes. Ce problème mérite d'être solutionné immédiatement, dès lors que la délivrance d'un TF doit respecter une procédure prévue par les textes réglementaires et qu'un TF délivré confère à l'immeuble concerné, une intégrité foncière à conserver, en tout état de cause.

Ensuite, lorsque le plan que porte la copie d'un TF présente une superficie ou une forme autre que ce qui est aujourd'hui relevé par l'équipe de collecte/actualisation de données cadastrales, n'est-on pas en droit de se demander si ce TF avait été délivré conformément à la procédure prévue par les dispositions réglementaires ?

Nous pensons que la question mérite d'être posée du moment où c'est au terme d'une procédure bien définie par les textes en vigueur que l'autorité est appelée à délivrer le TF à un requérant. Il urge alors que l'autorité prenne ses responsabilités aux fins de garantir à la délivrance de ce précieux document de propriété foncière, l'assurance-qualité qu'a prévue le législateur. D'où le contrôle technique de l'ANDF depuis 2019.

Par ailleurs, les nombreux chevauchements enregistrés sur le terrain dans le cadre de l'établissement du plan cadastral de SIRAROU, entre parcelles ayant TF, d'une part, puis entre les parcelles ayant TF et les parcelles sans TF, d'autre part, permettent-ils d'affirmer que la procédure de délivrance desdits TF, notamment la réalisation du bornage contradictoire a obéi aux textes réglementaires ? La réponse à cette question ne saurait être oui dans la mesure où les débordements constatés pour ces cas ne sont souvent pas mineurs. Les propriétaires présumés limitrophes de parcelles de terrain disposant de TF qui ont été rencontrés sur le terrain n'hésitent même pas à pointer du doigt la réalisation du fameux bornage contradictoire qui, la plupart du temps, aurait été exécuté, en leur absence. Ici, l'attention de l'autorité mérite également d'être attirée sur cet état de choses afin que des dispositions idoines soient prises pour corriger le tir.

En outre, les chevauchements constatés entre certains TF et les domaines publics ne suscitent pas moins notre inquiétude dans la mesure où les manuels de procédures de la collecte/actualisation de données cadastrales, de même que le Code Foncier et Dominal font de l'enregistrement et du respect des limites des domaines publics, une obligation et une priorité. C'est le lieu de demander à l'autorité de manifester une attention particulière à l'endroit de la résolution de ces cas qui sont légion aux abords des cours d'eau et des zones inondables.

L'autre chose qui mérite également l'attention de l'autorité, ce sont les titres fonciers mal positionnés que l'établissement du plan cadastral de SIRAROU a permis de déceler. En effet, le calage des points enregistrés sur le terrain, lors de la collecte, a montré que ces TF en question ont été mal positionnés dans les cartographies de base. A qui le tort ? Il importe alors que l'autorité cerne ce problème avec beaucoup plus d'investigations et de dextérité afin que les responsabilités soient situées et que l'anomalie soit corrigée.

Sommes toutes, les anomalies liées aux TF et parcelles enregistrées lors de l'établissement du plan cadastral de SIRAROU, sont de diverses sortes et méritent, toutes, l'attention de l'autorité afin que des mesures urgentes soient prises pour leur correction ; et cette correction devra intégrer, si nécessaire, la reprise de la délivrance des actes objets desdits TF. La réalisation du cadastre national se veut déjà être une mesure préventive des conflits que peuvent provoquer ces genres d'anomalies. Aussi faudrait-il que l'existant soit corrigé. De plus, il importe que l'autorité prenne de nouvelles mesures, pour marquer sa ferme responsabilité dans le déroulement de la procédure devant lui permettre désormais de délivrer le titre foncier qui reste le seul titre définitif de propriété foncière en République du Bénin.

4.5. Perspectives

Les différentes recommandations et suggestions sont formulées dans le tableau ci-dessous selon les différents cas de figure rencontrés pendant la collecte des données cadastrales sur les titres fonciers existants dans l'Arrondissement de SIRAROU et ceci pour aboutir avec succès aux objectifs spécifiques fixés.

Tableau 4. 5 : Synthèse des différents cas d'anomalies rencontrées suivie des recommandations.

N°	Différents cas	Recommandations
1	Titre foncier (TF) figurant dans la cartographie de base mais non retrouvés pendant la collecte	<ul style="list-style-type: none">- Informer le Projet de la situation de ces TF- Vérifier au niveau de l'ANDF si le TF existe réellement et le repositionné dans la base de PMAF- Rechercher les contacts du détenteur de ce TF surtout ceux qui n'ont pas pu être repositionnés (ANDF/IGN)- Poursuivre le relevé des parcelles des présumés propriétaires de la zone en attendant que la situation soit clarifiée sur le positionnement de ce TF- Créer une couche séparée qui comporte toutes ces incohérences avec une table attributaire qui renseigne les différents cas

Problématiques des titres fonciers dans la collecte des données cadastrales : cas de l'Arrondissement de SIRAROU dans la Commune de N'DALI

2	TF dont toutes les bornes n'ont pas été retrouvées pendant la collecte	<ul style="list-style-type: none"> - On relève les bornes retrouvées - On se sert des bornes retrouvées pour s'assurer qu'il s'agit effectivement du même TF - On fait le calage du TF - En relevant les parcelles limitrophes, on implante les bornes sur les sommets communs
3	TF chevauchant un domaine public (cas par ex. d'un TF chevauchant une ligne haute tension)	<ul style="list-style-type: none"> - On relève la zone de chevauchement comme parcelle incluse dans le domaine public - On caractérise la nature de la contestation - On met le numéro du TF dans la colonne N° de TF pour les deux parcelles
4	TF figurant dans la cartographie de base mais dont la configuration après relevé diffère de sa forme initiale (copie TF non fournie par le propriétaire)	<ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles voisines permettant de retrouver la forme du TF en partie, on utilise la cartographie de base pour repositionner le TF selon sa forme et sa superficie contenues dans la cartographie de base - Ce repositionnement peut entraîner des chevauchements avec d'autres parcelles initialement enregistrées. Ces chevauchements sont traités comme des parcelles contestées - Le repositionnement peut également créer des vides entre le TF et les parcelles initialement enregistrées. Dans ce cas, après des échanges avec les voisins sur leurs voisins immédiats le vide est supprimé ou considéré comme parcelle inconnue
5	TF ne figurant pas dans la cartographie de base mais retrouvé sur le terrain avec présentation de la copie du TF	<ul style="list-style-type: none"> - On relève la parcelle suivant les documents présentés avec mention en observation que le TF n'était pas dans la cartographie de base
6	TF ne figurant pas dans la cartographie de base mais retrouvé sur le terrain sans présentation de la copie du TF	<ul style="list-style-type: none"> - Informer le projet sur la situation de ces TF - On relève la parcelle, - On inscrit le numéro du TF en fonction des instructions reçues de l'ANDF - Eventuellement il faut mentionner en observation que le TF n'a pas été présenté
7	TF dont la superficie relevée est inférieure ou supérieure à celle inscrite	<ul style="list-style-type: none"> - La superficie relevée est consignée sur les fichiers/ plan

	sur la copie du TF or la configuration n'a pas changé et toutes les bornes sont observées.	<ul style="list-style-type: none"> - En observation on mentionne que la superficie relevée est inférieure ou supérieure à celle qui figure sur le plan issu du bornage contradictoire ; - Créer une couche complémentaire pour permettre une meilleure compréhension.
8	Parcelles ne disposant pas de Titre Foncier mais qui se retrouvent soit à l'intérieur d'un TF ou soit chevauche les limites d'un TF.	<ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles sont relevées distinctement et les portions contestées sont enregistrées comme tel avec mention du numéro du TF - Créer une couche complémentaire pour permettre une meilleure compréhension
9	TF dont les coordonnées du lever topo sont dans un système local et dont aucune borne n'a été retrouvée ou les bornes retrouvées ne sont pas à leur position.	<ul style="list-style-type: none"> - Signaler au PMAF et continuer les relevés - Relever les parcelles limitrophes Inviter ses limitrophes - Echanger avec les concernés
10	Superpositions de TF.	<ul style="list-style-type: none"> - La zone de chevauchement est enregistrée comme parcelle contestée - Les numéros des 2 TF sont mentionnés
11	L'abornement des parcelles qui jouxtent un TF.	<ul style="list-style-type: none"> - Se fait en présence de l'équipe de relevé
12	TF occupé par des particuliers qui détiennent des documents de présomption.	<ul style="list-style-type: none"> - On relève les portions occupées comme parcelles contestées - Le numéro du TF est mentionné

Source : PMAF /ANDF

En évaluant l'ensemble des erreurs relatives issues de ces cent quarante-deux (142) titres fonciers, cent huit (108) TF ont des erreurs relatives inférieures à 2%, soit près de 76% des erreurs qui sont inférieures à 2% ce qui correspond à un seuil acceptable en considérant la qualité des instruments et méthodes utilisés lors des opérations topographiques de délivrance desdits titres fonciers par rapport aux matériels modernes (récepteur GNSS/GPS) utilisés pour la collecte des données cadastrales.

Réduire ce seuil à 1% implique beaucoup plus de moyens de l'Etat pour la reprise de près de la moitié-des opérations topographiques contribuant à la délivrance des titres foncier de Sirarou. Mais c'est ce qui est recommandable. En effet, plus la précision est grande et plus

l'erreur relative est faible. Seules vingt-et-un (21) erreurs relatives sur les superficies des cent quarante-deux (142) titres fonciers existants sont supérieures à 5%, ce qui donne un pourcentage de 15% des erreurs relatives qui sont supérieures à 5%.

Au vu de ces résultats, qui sont peu satisfaisants à cause de la nature de l'outil, il serait très bon que le Gouvernement ou le Législateur initient la relecture du CFD en y intégrant un processus de correction à mettre en œuvre sur ces dossiers de titres fonciers existants dont l'erreur absolue est supérieure à 500m² et l'erreur relative supérieure à 2%.

En plus de ces suggestions qui sont d'ordre technique, nous recommanderons au gouvernement les deux procédures suivantes :

- Continuer progressivement la reconstitution et de rattachement de tous les titres fonciers existants ;
- Procéder à l'actualisation des titres fonciers situés dans les périmètres de collecte des données cadastrales, à l'issue de la collecte de ces données.

CONCLUSION

CONCLUSION

La législation foncière au Bénin, depuis l'époque coloniale jusqu'à nos jours, a toujours été organisée autour de l'immatriculation des terres aux livres fonciers. C'est suivant ce principe juridique selon lequel chaque immeuble doit être immatriculé que beaucoup de titres fonciers ont été délivrés par la DDET, qui a été remplacée par l'ANDF suivant la loi 2013-01 du 14 Août 2013.

Force est de constater aujourd'hui lors de nos travaux de collecte des données foncières pour la réalisation du plan cadastral de l'Arrondissement de SIRAROU que la plupart des titres fonciers délivrés par la DDET dans cet Arrondissement sont entachés de beaucoup d'anomalies. Ces anomalies sont cachées depuis lors, et constitueront plus tard des bombes à retardement entre les propriétaires des titres fonciers eux même, puis entre ces propriétaires et les présumés propriétaires de parcelle. C'est ainsi qu'une réflexion est portée sur la problématique de ces titres fonciers existant dans l'Arrondissement de SIRAROU pendant la phase de la collecte et de traitement des données cadastrales.

De cette étude sur les différentes anomalies, constatées sur les cent quarante-deux (142) titres fonciers existant qui figurent dans la cartographie de base du PMAF/ANDF dans cet arrondissement, nous avons obtenu les résultats suivants :

- Trente-et-un (31) titres fonciers n'ont pas été retrouvés sur le terrain ou sont dans les périmètres faisant objet des opérations foncières urbaines de remembrement ;
- Quarante-deux (42) titres fonciers, retrouvés et relevés sur le terrain, ont leur configuration qui a changé après report et calage ;
- Huit (08) titres fonciers, retrouvés et relevés sur le terrain, font objet de chevauchement entre eux après report et calage ;
- Vingt-deux (22) titres fonciers, retrouvés et relevés sur le terrain, sont mal positionnés ou mal orientés ;
- Trois (03) titres fonciers retrouvés et relevés sur le terrain, chevauchent un domaine public.

Ces anomalies ont également engendré des écarts entre la superficie sur la copie du titre foncier et la superficie obtenue à l'issue des relevés cadastraux.

Sur cet ensemble de cent quarante-deux (142) titres fonciers existants, neuf (09) TF présentent des écarts (erreurs absolues) en superficie supérieurs à un (01) hectare. Les écarts

les plus grands observés se situent sur les TF N°149 et N°44 pour chacun respectivement deux hectares douze ares cinquante-quatre centiares (02ha12a54ca) et trois hectares zéro trois ares quarante-et-un centiare (03ha03a41ca).

L'immatriculation foncière étant une condition essentielle de la privatisation de l'espace foncier, et un mode de garantie des droits fonciers obtenus par la publication des droits au livre foncier, il serait nécessaire de s'appuyer sur le site www.cadastre.bj qui est une mappe foncière rattachée aux systèmes des stations permanentes du Benin, et qui englobe tous les titres fonciers existants et ceux délivrés récemment dans chaque arrondissement ou mieux, par quartier/village et pouvant permettre de localiser un tant soit peu les différents immeubles immatriculés. Une telle initiative se présente comme une solution aux chevauchements ou aux superpositions des TF. L'utilisation des images hautes résolutions pour des autocontrôles est également un atout, de même que la réalisation du cadastre national à l'échelle locale, communale, départementale ou nationale. Tout ceci du fait que ces deux outils à savoir la confirmation de droits fonciers et le cadastre sont inévitablement deux instruments capables de contribuer grandement à l'éradication de l'insécurité foncière.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Textes règlementaires

- 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 ;
- Régime foncier, Décret du 26 juillet 1932 ;

Livres/ Articles

- D. N. Houdeingar, “*L'accès à la terre en Afrique Subsaharienne*, Hal Id ; hal-0716952”, 2009, 22 pages ;
- R. Koetschet, J. Y. Grosclaude, “*Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud*”, 2008, Préface, 2 pages ;
- W. Zimmermann “*Droit foncier et systèmes fonciers*” octobre 1997, 16 pages ;
- Ordre des géomètres-expert du Bénin, “ Questions et réponses pour comprendre et réussir le cadastre ” 2017. 21 pages ;
- L. DEGBEGNON et G. HOUINOU, “ Conception d'un cadastre juridique à moindre coût pour les pays les moins avancés : cas du Bénin, 12 pages
- Agence Nationale du Domaine et du Foncier (2017) : Manuel de procédures d'établissement du Plan Foncier Rural. Cotonou, 77 pages ;
- BOUE Céline (2013) : Changement institutionnel et pratiques de sécurisation des droits fonciers : le cas d'une commune rurale des Hautes Terres malgaches (Faratsiho). Thèse de doctorat, Centre international d'études supérieures en sciences agronomiques (Montpellier), 304 pages ;
- LAVIGNE DELVILLE Philippe et SAÏAH Camille (2016) : Politiques foncières et mobilisations sociales au Bénin : Des organisations de la société civile face au Code domanial et foncier. Les Cahiers du Pôle Foncier, N° 14/2016, 64 pages ;
- OUEDRAOGO Hubert M. G. (2005) : Etude comparative de la mise en œuvre des plans fonciers ruraux en Afrique de l'ouest : Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire. FAO GTZ, 41 pages ;
- SIMONNEAU Claire (2015) : Gérer la ville au Bénin, la mise en œuvre du Registre foncier urbain à Cotonou, Porto-Novo et Bohicon. Thèse de doctorat, Faculté des études supérieures et postdoctorales, Université de Montréal, 402 pages ;
- SIMONNEAU Claire (2017) : Stratégies citadines d'accès au sol et réforme foncière au Bénin. La pluralité comme enjeu ? *Métropolitiques*, 8 pages ;

- *Projet de Modernisation de l'administration foncière /ANDF-BENIN ; "Manuel de procédure pour la collecte des données cadastrales dans une zone dépourvues d'informations", 2020 ;*

Mémoires

- ❖ ADJAHO Nathalie "*Mise en place d'un cadastre à partir d'un système d'information géographique utilisant les données issues du lotissement et des opérations d'immatriculation collective : cas du lotissement d'Ayelawadjè 2^e tranche*", Mémoire de fin de formation pour l'obtention du Diplôme d'ingénieur de Conception, option Géomatique, Ecole Polytechnique d'Abomey Calavi (EPAC) / Centre Autonome de Perfectionnement (CAP), Décembre 2019 ;
- ❖ KPOTOUEDO M. Julien "*Réseau géodésique national et les stations permanentes : va – t – on vers la disparition des réseaux conventionnels ?*" Mémoire de fin de formation pour l'obtention du Diplôme d'ingénieur de Conception, option Géomatique, Ecole Polytechnique d'Abomey Calavi (EPAC) / Centre Autonome de Perfectionnement (CAP), 2008 ;
- ❖ ADOUGAN Bernadette (2017) : "*Effets des risques sur les entreprises en agrobusiness dans la Commune d'Abomey-Calavi*". Mémoire de master 2 en Gestion des Risques et Catastrophes à l'UAC, 79 p.
- ❖ Z. TOUKOUROU & M. TOUKOUROU (2012) : "*Etude comparative des procédures de création de titres de propriété en zone urbaine : cas du Bénin et de la Côte- d'Ivoire*", 33p au 38p.
- ❖ HAZOUME Bertrand (2014) "*SIG et gestion foncière dans les collectivités décentralisées cas du lotissement de Togoudo, secteur 17 commune d'Abomey- Calavi*" ;
- ❖ T. DOUMBIA, "*Le SIG et la gestion des conflits fonciers : Cas de la commune de COCODY*", Mémoire de fin d'études Cycle Ingénieurs des travaux publics, 2012, XIV ;
- ❖ N. T. DOVONON '*Contribution du géomètre expert aux règlements des litiges fonciers et domaniaux à l'ère du code foncier et domanial en république du Benin : cas de la commune d'Abomey-Calavi*' pour l'obtention du diplôme d'Ingénieur Géomètre Topographe, 2020.

Webographie

- ❖ www.comby-foncier.com Extrait d'un ancien rapport de Joseph Comby, 1998. La réforme du droit foncier au Bénin ;

TABLES DES MATIERES

DEDICACE	II
REMERCIEMENTS.....	III
SIGLES ET ABREVIATIONS	IV
LISTE DES TABLEAUX.....	VI
LISTE DES FIGURES	VII
LISTE DES PHOTOS.....	VIII
SOMMAIRE.....	IX
RESUME.....	X
ABSTRACT	XI
INTRODUCTION.....	XII
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE I : CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE ET DEMARCHE METHODOLOGIQUE	4
1.1- Problématique	5
1.2- Les objectifs	8
1.2.1- Objectif général.....	8
1.2.2- Objectif spécifiques	8
1.3- Les questions de recherche.....	8
1.4- Hypothèses de travail	9
1.5- Les résultats attendus	9
1.6- Les activités à réaliser	9
1.7- Clarification de quelques concepts.....	10
1.8- Revue de la littérature et point des connaissances	11
1.9- La démarche méthodologique	14
1.9.1- La recherche documentaire	14
1.9.2- Enquête terrain	16
1.9.3- Le traitement des données obtenues.....	16
1.9.4- La présentation des résultats	17
CHAPITRE II : CADRE GEOGRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE.....	18
2.1- Cadre géographique de l'étude	19
2.1.1- Présentation de la Commune de N'DALI	19
2.1.1.1- Situation géographique	19

2.1.1.2- Aspects biophysiques.....	21
2.1.1.2.1- Le climat	21
2.1.1.2.2- Les Températures.....	22
2.1.1.2.3- La végétation.....	22
2.1.1.2.4- Le relief et la pédologie	22
2.1.1.2.5- L'hydrographie	24
2.1.1.3- Aspects humains	24
2.1.1.3.1- Historique, cultures et sites touristiques de la Commune de N'dali	24
2.1.1.3.1.1- Historique.....	24
2.1.1.3.1.2- Cultures et sites touristiques de la Commune de N'dali	25
2.1.1.3.3- Organisation sociale.....	26
2.1.1.3.3.1- Groupe socio-culturels	26
2.1.1.3.3.2- Religions	27
2.1.1.3.4- Activités socio-économiques	27
2.1.1.3.4.1- Agriculture	27
2.1.1.3.4.2- Elevage.....	27
2.1.1.3.5- Données démographiques	28
2.2- Cadre règlementaire de l'étude	29
2.2.1- Procédure de délivrance de titre foncier avant l'avènement du Code Foncier et Domaniai	29
2.2.1.1- La réquisition de l'immatriculation	30
2.2.1.2- La publicité	30
2.2.1.3- Le bornage contradictoire d'immatriculation	32
2.2.1.4- L'immatriculation au livre foncier.....	34
2.2.2- Mécanisme de l'ANDF pour la délivrance des titres fonciers	34
2.2.2.1- La procédure de confirmation des droits fonciers	35
2.2.2.1.1- La demande à la confirmation de droits foncier	35
2.2.2.1.2- La publicité de la requête	37
2.2.2.1.3- Le bornage contradictoire	38
2.2.3- Mise en place du cadastre national selon le Code Foncier et Domaniai.....	39
2.2.3.1- Le cadre législatif et réglementaire.....	39
2.2.3.2- Le cadre institutionnel	40
CHAPITRE III : LES MATERIELS ET METHODES UTILISES POUR LA COLLECTE, ET LE TRAITEMENT DES DONNEES.....	41

3.1- Approche méthodologique relative à l'objectif spécifique 1 : Faire ressortir les différentes anomalies observées au cours des relevés topo-fonciers et du traitement des titres fonciers existant dans le cadre de la collecte des données cadastrales à SIRAROU.....	42
3.1.1- Matériels	42
3.1.2- Méthodes de collecte des données	43
□ O.S.3.1.2.1- La mise en place des bornes de références	43
□ O.S.3.1.2.2- Utilisation du GNSS NAVCOM et l'outil de collecte des données CRISP.....	47
□ O.S.3.1.2.3- Relevés des parcelles de terrain objet de titres fonciers existants	52
3.1.3- Traitement.....	53
3.2- Approche méthodologique relative à l'objectif spécifique 2 : Faire une étude des anomalies rencontrées en vue de proposer aux propriétaires et présumés ayant droit, les corrections ou solutions nécessaires.....	57
3.2.1- Matériels	57
3.2.2- Méthodes d'étude des dites anomalies.....	58
3.2.3- Traitement des dites anomalies.....	58
3.2.3.1- Les incohérences et situations constatées sur le terrain au moment de la collecte des données cadastrales à Sirarou.....	58
3.2.3.2- Les problèmes constatés et observations sur les titres fonciers existant à Sirarou au cours du traitement des données	88
3.3- Approche méthodologique relative à l'objectif spécifique 3 : Proposer à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) une procédure pratique de prise en compte de ces corrections pour la délivrance de nouveaux bordereaux analytiques aux propriétaires.....	139
3.3.1- Matériels	139
3.3.2- Méthodes d'étude.....	139
3.3.3- Traitement.....	140
CHAPITRE IV : RESULTATS, ANALYSES, DISCUSSIONS ET PERSPECTIVES.....	141
4.1. Faire ressortir les différentes anomalies observées au cours des relevés topo-fonciers et du traitement des titres fonciers existant dans le cadre de la collecte des données cadastrales à SIRAROU	142
4.2. Faire une étude desdites anomalies rencontrées en vue de proposer aux propriétaires et présumés ayant droit, les corrections ou solutions nécessaires.....	151

4.3. Proposer à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) une procédure pratique de prise en compte de ces corrections pour la délivrance de nouveaux bordereaux analytiques aux propriétaires.....	156
4.4. Discussions.....	156
4.5. Perspectives	158
CONCLUSION.....	163
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....	165
Textes règlementaires.....	165
Livres/ Articles	165
Mémoires.....	166
Webographie	166
TABLES DES MATIERES.....	167