

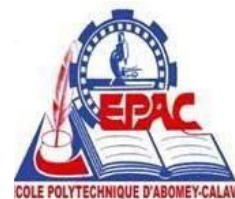


UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI

*_*_*_*_*_*_*_*

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ABOMEY-CALAVI

CENTRE AUTONOME DE PERFECTIONNEMENT



*RAPPORT DE FIN DE FORMATION POUR L'OBTENTION DU DIPLOME
DE LA LICENCE PROFESSIONNELLE*

**ROLE DU GEOMETRE EXPERT DANS LA SECURISATION
FONCIERE A TRAVERS LES OPERATION D'EXPERTISE JUDICAIRE
ET DE BORNAGE DE CONFIRMATION DE DROIT FONCIER**

Filière : Géomètre Topographe

Présenté par : LEMON Riyade D.



Encadreur

Dr. Ing Jean Raphaël ADELAKOUN
Géomètre Expert.



Sous la supervision de :

Dr. Ing YESSOUFOU Moukadamou Joslin
Géomètre Expert.

Année académique : 2023-2024

FICHE DE CERTIFICATION DE L'ORIGINALITE DU RAPPORT DE STAGE

Nous soussigné **LEMON Riyade Dine Emelin**, certifions que ce travail réalisé sous la supervision de l'ingénieur **YESSOUFOU Moukadamou Joslin**, est original et n'a jamais été présenté pour l'obtention de quelque grade universitaire que ce soit.

L'auteur

Date :

Signature

LEMON Riyade Dine E.

Le Superviseur

Date :

Signature

Dr. Ing YESSOUFOU Moukadamou Joslin

FICHE DE CERTIFICATION DES CORRECTIONS

L’auteur

Date.....

Signature

LEMON Riyade Dine E.

Le Rapporteur

Date.....

Signature

Le Directeur Académique

Date.....

Signature

SOMMAIRE

FICHE DE CERTIFICATION DE L'ORIGINALITÉ DU RAPPORT DE
STAGEi

FICHE DE CERTIFICATION DES CORRECTIONS.....ii

SOMMAIRE.....iii

AVANT-PROPOS.....v

REMERCIEMENTS.....vi

LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS.....vii

LISTE DES TABLEAUX.....ix

LISTE DES FIGURES.....x

LISTE DES PHOTOS.....xi

LISTE DES ANNEXES.....xiii

RÉSUMÉ.....xiv

ABSTRACT.....xv

INTRODUCTION GÉNÉRALE.....1

CHAPITRE I : CADRE INSTITUTIONNEL DU STAGE ET
MÉTHODOLOGIE.....3

CHAPITRE II : DÉROULEMENT DU STAGE.....15

CHAPITRE III : ANANLYSE DE QUELQUES DIFFICULTES	
RENCONTRES LORS DES TRAVAUX DE BORNAGE DE	
CONFIRMATION DE DROIT.....	61
CONCLUSION GÉNÉRALE	73
BIBLIOGRAPHIE	75
ANNEXES	76

AVANT-PROPOS

La sécurisation foncière constitue un enjeu majeur dans le développement socio-économique, notamment à travers les opérations de bornage de confirmation de droit foncier. C'est dans cette dynamique que s'inscrit le présent rapport, élaboré dans le cadre de la soutenance de fin de formation à l'**École Polytechnique d'Abomey-Calavi (EPAC)**, à travers le **Centre Autonome de Perfectionnement (CAP)**.

Le stage s'est déroulé au sein du **Cabinet d'Aménagement et de Système d'Information Géographique NOUVEL ÉLAN**, une structure spécialisée dans l'ingénierie foncière et géomatique. Cette immersion professionnelle nous a permis d'examiner de près **les défis liés au bornage de confirmation de droit foncier**, d'identifier les contraintes rencontrées sur le terrain et d'explorer des pistes d'amélioration pour optimiser ces processus.

À travers ce travail, nous avons mobilisé les connaissances théoriques acquises durant notre formation et les avons confrontées aux réalités du terrain. Ce rapport est le fruit d'une réflexion approfondie, enrichie par les conseils avisés de nos encadreurs académiques et professionnels, dont nous saluons ici l'expertise et la disponibilité.

Nous espérons que cette étude apportera une contribution pertinente à la compréhension des problématiques foncières et servira de référence pour les acteurs du domaine ainsi que pour de futurs travaux de recherche et d'amélioration.

REMERCIEMENTS

A l'issue de cette étude, nous exprimons notre gratitude à tous ceux qui ont contribué de façon directe ou indirecte, scientifiquement ou moralement à la réalisation de ce mémoire.

Nos sincères remerciements vont à l'endroit :

- De tous les enseignants de l'Ecole Polytechnique d'Abomey-Calavi et du Centre Autonome de Perfectionnement qui ont assuré notre formation et qui ont su nous donner le goût de la recherche ;

- Du Professeur Fidèle Paul TCHOBO, Chef du Centre Autonome de Perfectionnement (CAP), pour leur accompagnement et orientation ;

-Du coordonnateur de formation, monsieur **Léopold DEGBEGNON**, Docteur en géodésie, Maître de Conférences des Universités du Conseil Africain et Malgache de l'Enseignement Supérieur à l'EPAC qui, malgré ses multiples occupations, accepté d'assurer l'encadrement de notre formation ;

-Du Docteur **YESSOUFOU Moukadamou Joslin**, Géomètre-Expert, Maitre-Assistant du CAMES, Qui à accepter superviser notre rapport de stage malgré ses multiples occupations.

-Du Docteur **Jean Raphaël ADELAKOUN**, Géomètre-Expert, Maitre-Assistant du CAMES, qui à accepter nous accompagner durant toute la période de stage.

-De tous ceux qui de près ou de loin ont contribué à la réalisation de ce travail, qu'ils veuillent bien trouver ici l'expression de ma profonde gratitude.

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

EPAC : Ecole Polytechnique d'ABOMEY-CALAVI

CAP : Centre Autonome de Perfectionnement

GPS : Global Positioning System

PV : Procès-Verbal

PDA : Personal Digital Assist

ANDF : Agence Nationale du Domaine et du Foncier

BCDF : Bureau Communal du Domaine et du Foncier

TF : Titre Foncier

IGN : Institut Géographique National

ADC : Attestation Détention Coutumière

SIG : Système d'Information Géographique

DADE: Directeur des Affaires Domaniales et Environnementales

RADE: Responsables des Affaires Domaniales et
environnementales

ADD : Avant Dire Droit

CV : Chef Village

CQ : Chef Quartier

GNSS: Global Navigation Satellite Systems

GPS : Global Positionning System

UTM : Universal Transverse Mercator

WGS : World Geodetic System.

IGN : Institut Géographique National

LISTE DES TABLEAUX

Tableaux	Titres	Pages
TableauN°1	Equipements du cabinet NOUVEL ELAN	11

LISTE DES FIGURES

Figures	Titres
FigureN° 1	Plan de situation de NOUVEL ELAN
FigureN°2	Organigramme de NOUVEL ELAN

LISTE DES PHOTOS

Liste des Photos		
N° Photo	Description	Source
Photo n°3	Photo montrant le croquis d'un terrain sis à AKPAKPA.	Riyade LEMON
Photo n°4	Photo de la première page d'un Jugement ADD (Avant Dire Droit).	Riyade LEMON
Photo n°5	Modèle d'invitation adressé aux parties concernées par le bornage.	NOUVEL ELAN
Photo n°6	Modèle de courrier de demande d'information adressé au Chef d'arrondissement.	NOUVEL ELAN
Photo n°7	Modèle de courrier de demande d'information adressé au Maire.	NOUVEL ELAN
Photo n°8	Modèle de courrier de demande d'assistance adressé au commissariat de la localité.	NOUVEL ELAN
Photo n°9	Modèle de courrier d'information adressé au procureur de la République.	NOUVEL ELAN
Photo n°10	Modèle de courrier de demande d'information adressé à l'ANDF.	NOUVEL ELAN
Photo n°11	Modèle de réponse de l'ANDF.	NOUVEL ELAN
Photo n°12	Photo d'une convocation adressée au présumé propriétaire.	NOUVEL ELAN
Photo n°13	Photo d'une invitation adressée au chef du quartier ou du village.	NOUVEL ELAN
Photo n°14	Photo d'une convocation adressée à l'autorité locale.	NOUVEL ELAN
Photo n°15	Photo de la programmation de bornage contradictoire.	NOUVEL ELAN
Photo n°16	Fiche signalétique d'une borne géodésique.	IGN
Photo n°17	Photo d'un accusé de réception.	Riyade LEMON
Photo n°18	Photo d'une base du récepteur GNSS FOIF A90 installé en mode Externe.	Riyade LEMON
Photo n°19	Capture d'écran du logiciel SURPAD (Menu Création de job).	Riyade LEMON
Photo n°20	Capture d'écran du logiciel SURPAD (Menu Point d'arpentage, appareil fixé et prêt à travailler).	Riyade LEMON

Photo n°21	Photo de la dernière page d'un PV (Procès-Verbal) signé.	Riyade LEMON
Photo n°22	Photo d'un dossier de bornage transmis sur la plateforme du C/DOFT.	NOUVEL ELAN
Photo n°23	Photo d'un retour de bornage validé.	Riyade LEMON
Photo n°24	Photo d'un retour de bornage rejeté avec les motifs du rejet.	Riyade LEMON
Photo n°25	Photo d'une chemise de bornage de confirmation de droit foncier.	Riyade LEMON
Photo n°26	Photo de la fiche de rejet suite au chevauchement avec le TF n°34.	NOUVEL ELAN
Photo n°27	Photo de la fiche de rejet suite au problème de calage.	NOUVEL ELAN

LISTE DES ANNEXES

Annexes	Titres
Annexe 1	Photo complète du Jugement ADD
Annexe 2	Photo complète d'un PV de bornage
Annexe 3	Plan de bornage Validé
Annexe 4	Photo de deux bornes géodésiques de 2 ^{ème} ordre

RESUME

Ce rapport présente les résultats d'un stage effectué au sein du Cabinet d'Aménagement et de Système d'Information Géographique **NOUVEL ÉLAN**, spécialisé dans l'ingénierie foncière et géomatique. L'objectif principal de ce stage était d'analyser les défis liés aux opérations de **bornage de confirmation de droit foncier** au Bénin, en mettant l'accent sur les difficultés techniques, administratives et sociales rencontrées sur le terrain. Le rapport s'articule autour de trois axes principaux : les travaux de levé topographique, les expertises judiciaires en matière foncière, et les procédures de bornage contradictoire. À travers une méthodologie combinant recherche théorique et investigation pratique, ce document propose des solutions pour optimiser les processus de sécurisation foncière, tout en soulignant l'importance de la collaboration entre les différents acteurs du secteur foncier.

ABSTRACT

This report presents the results of an internship carried out at the Cabinet d'Aménagement et de Système d'Information Géographique NOUVEL ÉLAN, a firm specializing in land engineering and geomatics. The primary objective of this internship was to analyze the challenges related to boundary marking for land rights confirmation of land titles in Benin, with a focus on the technical, administrative, and social difficulties encountered in the field.

The report is structured around three main areas: topographic survey work, judicial expertise in land matters, and contradictory boundary marking procedures. Through a methodology combining theoretical research and practical investigation, this document proposes solutions to optimize land security processes while emphasizing the importance of collaboration between various stakeholders in the land sector.

INTRODUCTION GENERALE

La sécurisation foncière constitue un enjeu majeur pour le développement socio-économique, notamment dans un contexte où les conflits fonciers et les incertitudes juridiques freinent l'investissement et la gestion durable des ressources. Au Bénin, les opérations de **bornage de confirmation des droits** et les **travaux d'expertise topographique** jouent un rôle central dans la régularisation des propriétés et la prévention des litiges. Cependant, ces processus sont souvent confrontés à des défis majeurs, tant sur le plan technique qu'administratif, juridique et social.

Ce rapport s'inscrit dans le cadre d'un stage de fin de formation à l'École Polytechnique d'Abomey-Calavi (EPAC), réalisé au sein du Cabinet **NOUVEL ÉLAN**, spécialisé dans l'ingénierie foncière et géomatique. Il vise à analyser les difficultés rencontrées lors des opérations de bornage et des expertises topographiques, en s'appuyant sur des expériences pratiques et des études de cas concrets. À travers une démarche méthodologique rigoureuse, ce document explore les obstacles liés à la validation des plans, à l'absence des propriétaires limitrophes, à la densification des points géodésiques, et aux défis techniques liés à l'utilisation des technologies GNSS.

Les travaux d'expertise topographique, en particulier, ont été au cœur de ce stage. Ils consistent à apporter des preuves techniques et objectives pour résoudre les litiges fonciers, en délimitant avec précision les parcelles contestées et en fournissant des éléments factuels aux tribunaux. Ces expertises, souvent menées dans un

cadre judiciaire, nécessitent une rigueur technique et une impartialité pour garantir la justice et la transparence dans la résolution des conflits.

L'objectif ultime de ce travail est de contribuer à une meilleure compréhension des enjeux fonciers au Bénin et de fournir des recommandations pratiques pour renforcer la sécurité juridique des droits de propriété, favorisant ainsi un développement économique et social durable.

CHAPITRE I : CADRE INSTITUTIONNEL DU STAGE ET METHODOLOGIE

I-1- Présentation de la structure de départ

I-1-1- L'école Polytechnique d'ABOMEY-CALAVI (EPAC)

L'École Polytechnique d'Abomey-Calavi (EPAC) est un établissement public béninois dédié à la formation scientifique et technique supérieure. Créée en 2002, elle est située au sein de l'Université d'Abomey-Calavi.

Historique

L'EPAC trouve ses origines dans le Collège Polytechnique Universitaire (CPU), fondé le 8 octobre 1977 grâce à une coopération bénino-canadienne. En 2002, le CPU est transformé en EPAC par décret présidentiel, lui conférant la personnalité morale et l'autonomie financière.

Missions

Les missions principales de l'EPAC incluent :

- Offrir des formations conduisant au diplôme d'ingénieur de conception dans les secteurs industriel et biologique, en formation initiale et continue.
- Proposer des formations menant à des diplômes de troisième cycle en enseignements techniques supérieurs.
- Mener des activités de recherche scientifique et technologique.
- Assurer le perfectionnement et la formation continue des personnels des entreprises privées et des structures étatiques.

Formations

L'EPAC propose diverses formations dans les secteurs biologique et industriel, sanctionnées par des diplômes de licence, master et ingénieur de conception. Les filières incluent, entre autres :

- Génie Civil
- Génie Électrique
- Génie Mécanique et Énergétique
- Génie Informatique et Télécommunications
- Génie de Biologie Humaine
- Génie de l'Environnement
- Production et Santé Animale
- Génie de Technologie Alimentaire



Photo n°2 : Photo du du bâtiment principale de l'EPAC

Source : EPAC

I-1-2- Le Centre Autonome de Perfectionnement (CAP)

Le Centre Autonome de Perfectionnement (CAP) est une composante de l'EPAC dédiée à la formation continue et au perfectionnement professionnel. Issu de l'ancienne Division du Perfectionnement et de la Formation Continue du CPU, le CAP a été créé pour répondre aux besoins de renforcement des compétences des diplômés et des professionnels. Il propose des formations aboutissant à des diplômes tels que :

- Ingénieur de Conception
- Diplôme Universitaire de Technologie (DUT)
- Licences et Maîtrises Professionnelles
- Masters Professionnels

Le CAP est reconnu pour ses performances académiques et constitue une référence en matière de formation continue dans les domaines du génie et de l'enseignement technique supérieur.

Pour plus d'informations sur les programmes et les modalités d'admission, il est recommandé de consulter les sites officiels de l'EPAC et du CAP ou de se rapprocher du bloc administratif.



Photo n°1 : Photo du du bâtiment principale du CAP

Source : CAP

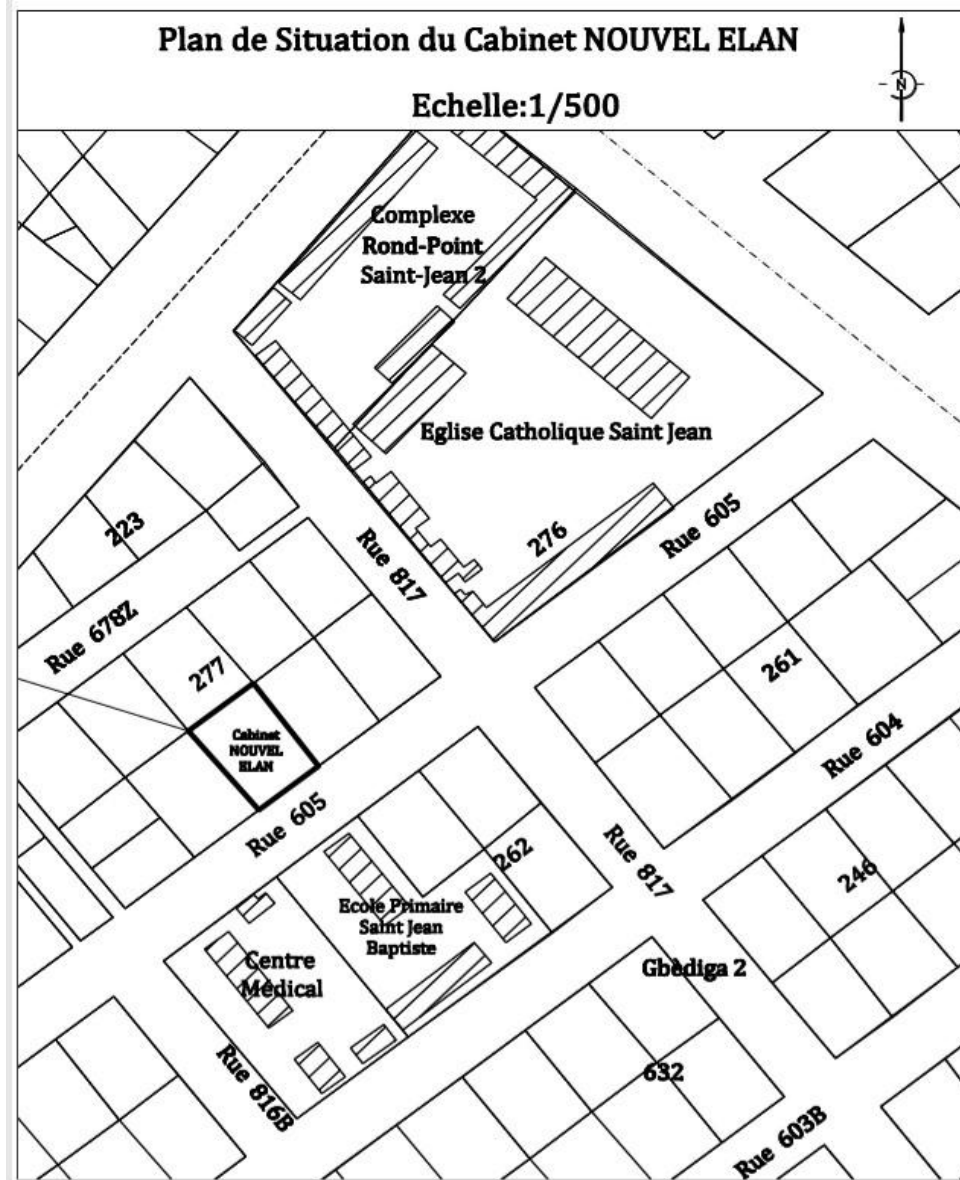
I-2- Présentation de la structure d'accueil

I-2-1-Situation géographique de NOUVEL ELAN

La création du cabinet **NOUVEL ELAN** date de l'année 2013. La régulation de sa situation vis-à-vis des structures et textes juridiques se présente comme suit : l'inscription au tableau de l'Ordre des Géomètres Experts, l'agrément du Ministre chargé de l'Urbanisme, la prestation de serment devant les tribunaux.

Monsieur **ADELAKOUN Jean Raphaël**, Ingénieur, Géomètre-Expert Agréé finit par aménager une structure officielle appelée : Cabinet de Topographie d'Aménagement de systèmes

Contact : Nouvelelan1@gmail.com



Source : Extrait du plan RFU de la ville de Cotonou

I-2-2- Référence juridique

Suivant l'arrêté ministériel N° 021/MUHA/DC/SGM/DPM/SPQP/SA en date du 24 Octobre 2013 du ministre de l'Urbanisme de l'Habitat et de l'Assainissement, l'ingénieur Géomètre ADELAOUN Jean-Raphaël est autorisé à exercer en cabinet privé la profession de Géomètre Expert. Le Cabinet de Topographie, d'aménagement et de système d'information géographique NOUVEL ELAN est donc une entreprise individuelle immatriculée à l'IFU sous le numéro IFU 3201641204013. Il est inscrit au registre de commerce de Cotonou sous le numéro RB/COT/16 B 15296 du 22/01/2016.

I-2-3-Domaine d'intervention du cabinet NOUVEL ELAN

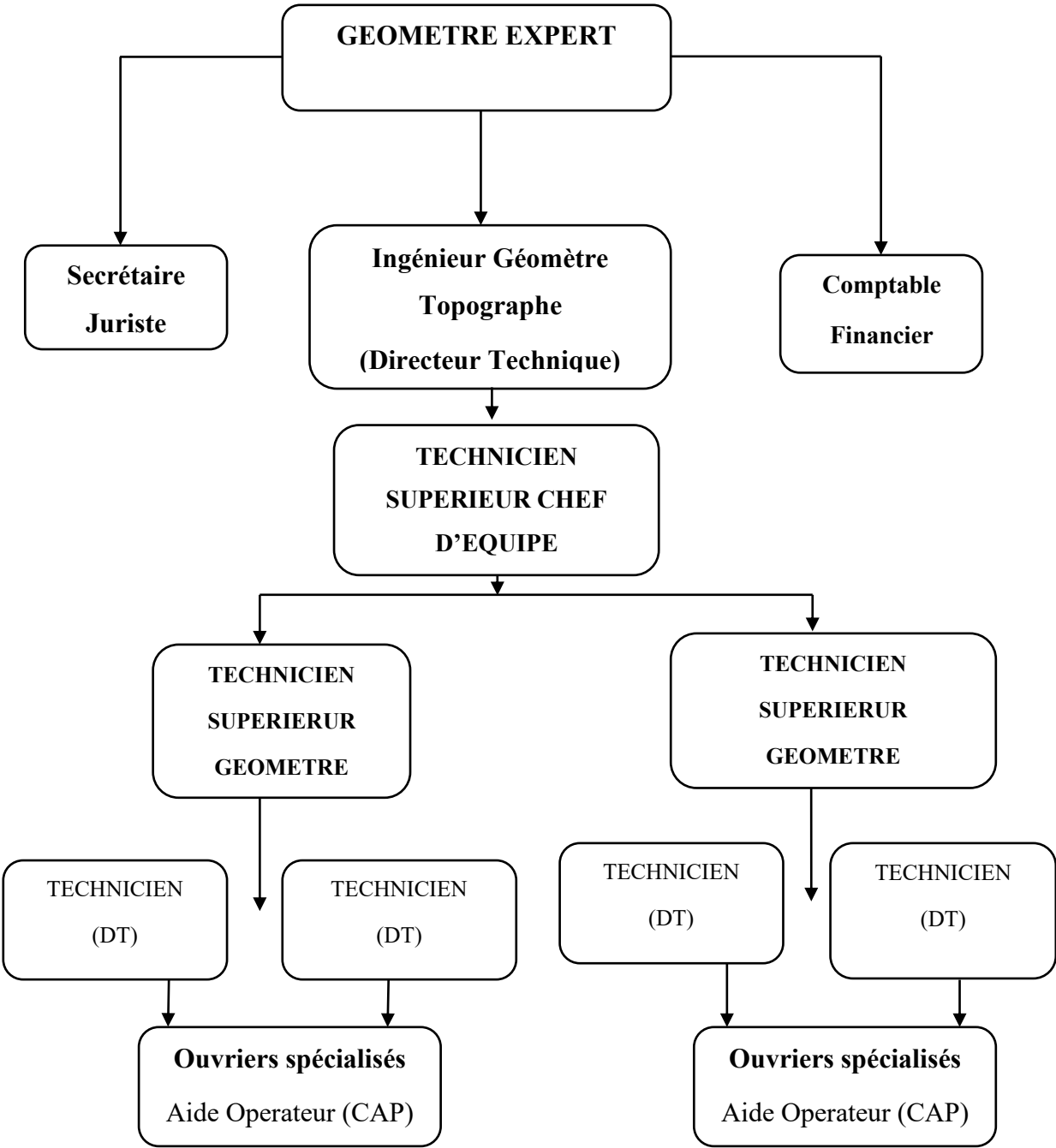
Le Cabinet de Topographie, d'Aménagement et de système d'information Géographique NOUVEL ELAN intervient dans les domaines d'activités suivantes :

- ✓ Aménagement et gestion foncière
- ✓ Topographie générale
- ✓ Topographie appliquée aux BTP
- ✓ Système d'Information Géographique
- ✓ Evaluation immobilière
- ✓ Bornage d'immatriculation et morcellement
- ✓ Expertise foncière, etc.

I-2-4- Le personnel

Pour exécuter les travaux qui lui sont confiés, NOUVEL ELAN dispose d'un personnel jeune et dynamique

La figure N°2 ci-dessous illustre l'organigramme du Cabinet de To



FigureN°2 : Organigramme de NOUVEL ELAN

Source : NOUVEL ELAN

I-2-6- Matériels et équipements du Cabinet

Le tableau suivant nous présente les outils de travail du Cabinet
NOUVEL ELAN

N°	DESIGNATION	MARQUES	OBSERVATIONS
01	Théodolite Electrique/Trépieds	MATO	BON ETAT
02	Station Totale/Trépieds	CST/BERGER	BON ETAT
03	02 Niveau automatiques/Trépieds	TOPCON/LEICA	BON ETAT
04	03 Ordinateurs bureautiques équipés de logiciel de dessin et de traitement des données	HP DELL	BON ETAT
05	02 Ordinateurs portables équipés de logiciel de dessin et de traitement des données	HP ACER	BON ETAT
06	Kit complet GNSS T30 Com Nav	SINO GNSS	BON ETAT
07	FOIF A90	FOIF	
08	GPS 500 LEICA	LEICA	
09	01 Imprimante A4	HP	BON ETAT
10	01 Imprimante A4/A3	SHARP MX	BON ETAT
11	01 Boussole électronique	SOROUNTO	BON ETAT
12	06 Chaînes ; 12 jalons ; 06 paires de fils à plomb ; 04 cannes ; 04 mires		BON ETAT
13	01 Véhicule de chantier	TOYOTA (Pick up)	BON ETAT

TableauN°1 : Equipements du cabinet NOUVEL ELAN
Source : NOUVEL ELAN

I-3- Démarche méthodologie

Pour la réalisation de ce document, nous avons adopté une approche méthodologique combinant recherche théorique et investigation pratique afin d'analyser **la contribution du Géomètre-Expert dans la sécurisation foncière à travers l'opération d'expertise judiciaires et de bornage de confirmation de droit foncier.**

Dans un premier temps, nous avons mobilisé nos connaissances académiques acquises au cours de notre formation à travers l'étude de supports de cours en **topométrie, droit foncier, Bornage, cadastre et systèmes d'information géographique (SIG)**. Cela nous a permis de revisiter les notions fondamentales relatives aux opérations de bornage et aux techniques de levé topographique.

Ensuite, nous avons mené des **recherches documentaires** en consultant des textes législatifs, des ouvrages spécialisés et des études antérieures sur la gestion foncière au Bénin. Ces recherches nous ont aidés à mieux comprendre le cadre juridique et technique encadrant le bornage et le morcellement des titres fonciers.

Par ailleurs, nous avons procédé à des **entretiens avec des professionnels du secteur foncier**, notamment des géomètres-expert et des agents de l'administration foncière. Ses échanges nous ont permis de recueillir des témoignages sur les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre des procédures de bornage et de morcellement.

Enfin, des **descentes de terrain** ont été effectuées dans le cadre de notre stage au **Cabinet d'Aménagement et de Système**

d'Information Géographique NOUVEL ÉLAN. Ces observations de terrain nous ont permis d'analyser concrètement les obstacles techniques et administratifs liés au bornage et au morcellement, ainsi que d'évaluer les solutions envisageables pour améliorer ces processus.

Cette démarche méthodologique, alliant approche théorique et étude empirique, nous a permis d'appréhender avec rigueur et objectivité les enjeux et contraintes liés à notre thème de recherche.

I-4-Clarification des concepts :

Le régisseur de la propriété foncière et des hypothèques : est un agent public chargé de la gestion, du contrôle et de la conservation des droits fonciers et hypothécaires au sein de l'administration domaniale.

Ses principales missions incluent :

- L'enregistrement et la conservation des titres fonciers.
- La tenue des registres fonciers et hypothécaires.
- La vérification de la conformité des transactions immobilières.
- La perception des droits et taxes liés aux opérations foncières.

Il joue un rôle clé dans la sécurisation des droits de propriété et la transparence des transactions immobilières

Le Chef du Bureau Communal du domaine et du Foncier : est responsable de la gestion foncière et domaniale au niveau local, assurant l'application des lois et règlements relatifs aux propriétés foncières. Il supervise les démarches d'immatriculation des terrains, de confirmation des droits fonciers et veille à la mise à jour des registres fonciers communaux.

Le juge : est un magistrat chargé de rendre la justice en interprétant et en appliquant la loi. Il est responsable de l'examen des litiges, de la prise de décisions et de la gestion des procès, notamment dans les domaines civils, pénal et administratif. Dans le cadre des litiges fonciers, le juge peut être amené à trancher sur la validité des titres de propriété, la délimitation des terrains, et à rendre des décisions visant à résoudre les conflits entre parties.

Trimark 3 : est un protocole de transmission radio utilisé dans les systèmes GNSS pour assurer la communication en temps réel entre un récepteur et une station de référence. Il permet la diffusion de données de correction différentielles, améliorant ainsi la précision des relevés topographiques en garantissant une transmission sans fil fiable des informations de positionnement.

Trimtalk 450S : est un modem radio UHF conçu par Trimble pour la transmission de données sans fil en temps réel pour des applications GPS. Il offre une portée de transmission jusqu'à 10 km et est compatible avec les récepteurs GPS Trimble.

CHAPITRE II : DEROULEMENT DU STAGE

II-1-Présentation des activités mené au cours du stage

II-1-1- Les travaux de levé topographiques

Effectuer le levé d'une parcelle consiste à **délimiter précisément son périmètre, calculer sa superficie** et en fournir une représentation sous la forme d'un **plan topographique** à l'échelle souhaitée. Cette opération est essentielle pour assurer une gestion foncière rigoureuse et sécurisée, notamment dans le cadre du bornage, du morcellement ou de la confirmation des droits fonciers. Tout levé topographique doit nécessairement être rattaché au système géodésique des stations permanentes du BENIN à savoir le WGS 84 UTM 31°N , ITRF2005.

Conformément aux exigences de l'**Ordre des Géomètres-Experts**, un levé topographique doit inclure un ensemble d'informations cruciales permettant d'identifier, de localiser et de sécuriser juridiquement la parcelle concernée. Parmi ces éléments figurent :

- **Les informations de localisation** : le nom du quartier ou du village, de l'arrondissement et de la commune afin de situer précisément la parcelle dans l'espace cadastral.
- **Les références foncières** : l'identification de la parcelle s'il y en a, le nom du propriétaire ou du présumé propriétaire ainsi que ceux des propriétaires limitrophes.
- **Les données métriques** : les cotes périmétriques, la surface et l'orientation de la parcelle, éléments essentiels pour une représentation fidèle et exploitable.

- **Les servitudes et autres indications pertinentes** : toute information utile relative aux contraintes juridiques ou techniques qui pourraient affecter la propriété.
- **La validation par un professionnel agréé** : le cachet et la signature du Géomètre-Expert, garantissant l'authenticité et la conformité du document aux normes en vigueur.

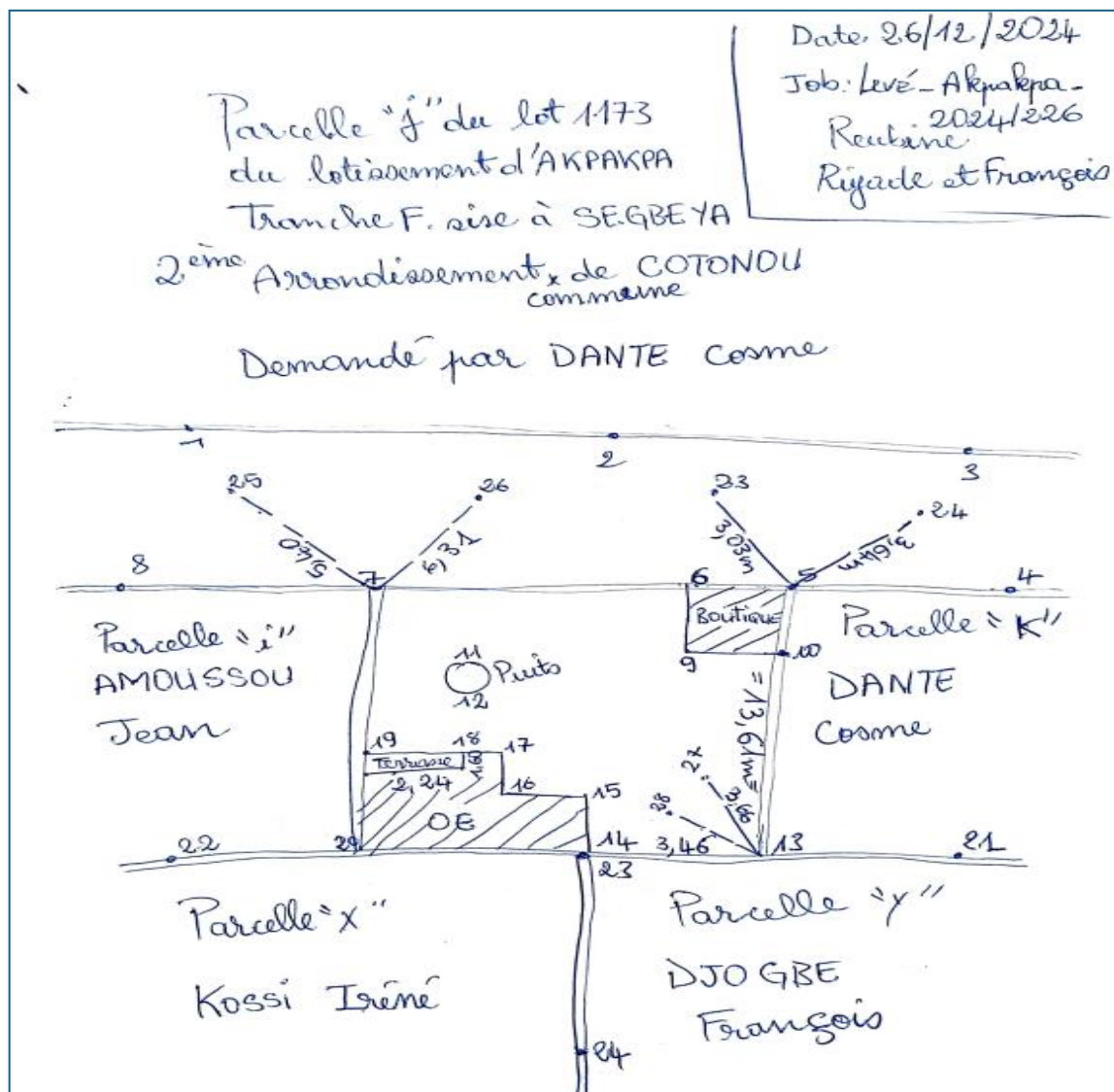


Photo n°3 : Photo montrant le croquis d'un terrain sis à AKPAKPA

Autuer: Riyade LEMON

II-2- Travaux d'expertise judiciaires en matières foncier

L'expertise judiciaire est une procédure technique et neutre menée par un expert assermenté, généralement un géomètre-expert, désigné par le tribunal. Son objectif est d'apporter des éléments de preuve objectifs et techniques permettant au juge de statuer en toute impartialité sur un litige foncier. Au cours de ce stage, j'ai eu l'opportunité de participer à plusieurs Travaux d'expertise judiciaire confié au cabinet NOUVEL ÉLAN.

Les travaux d'expertise judiciaire suivent plusieurs étapes clés :

II-2-1 La désignation du géomètre-expert par le tribunal

Lors d'une procédure de confirmation de droit foncier devant un tribunal, le juge, en l'absence d'éléments suffisants pour finaliser l'instruction du dossier, peut désigner un géomètre-expert afin d'apporter des éléments techniques facilitant la prise de décision.

Cette désignation intervient à la suite d'un jugement avant dire droit (ADD), dans lequel le juge précise les points clés du dossier ainsi que les éléments litigieux à examiner par l'expert. Ce jugement peut être notifié à l'expert soit directement par le tribunal, soit par les parties concernées par l'affaire.

Durant le stage, nous avons eu l'opportunité de participer à plusieurs travaux d'expertise judiciaire. Parmi ces derniers, nous

en avons sélectionné un dont nous décrirons les différentes étapes dans la suite de ce rapport.

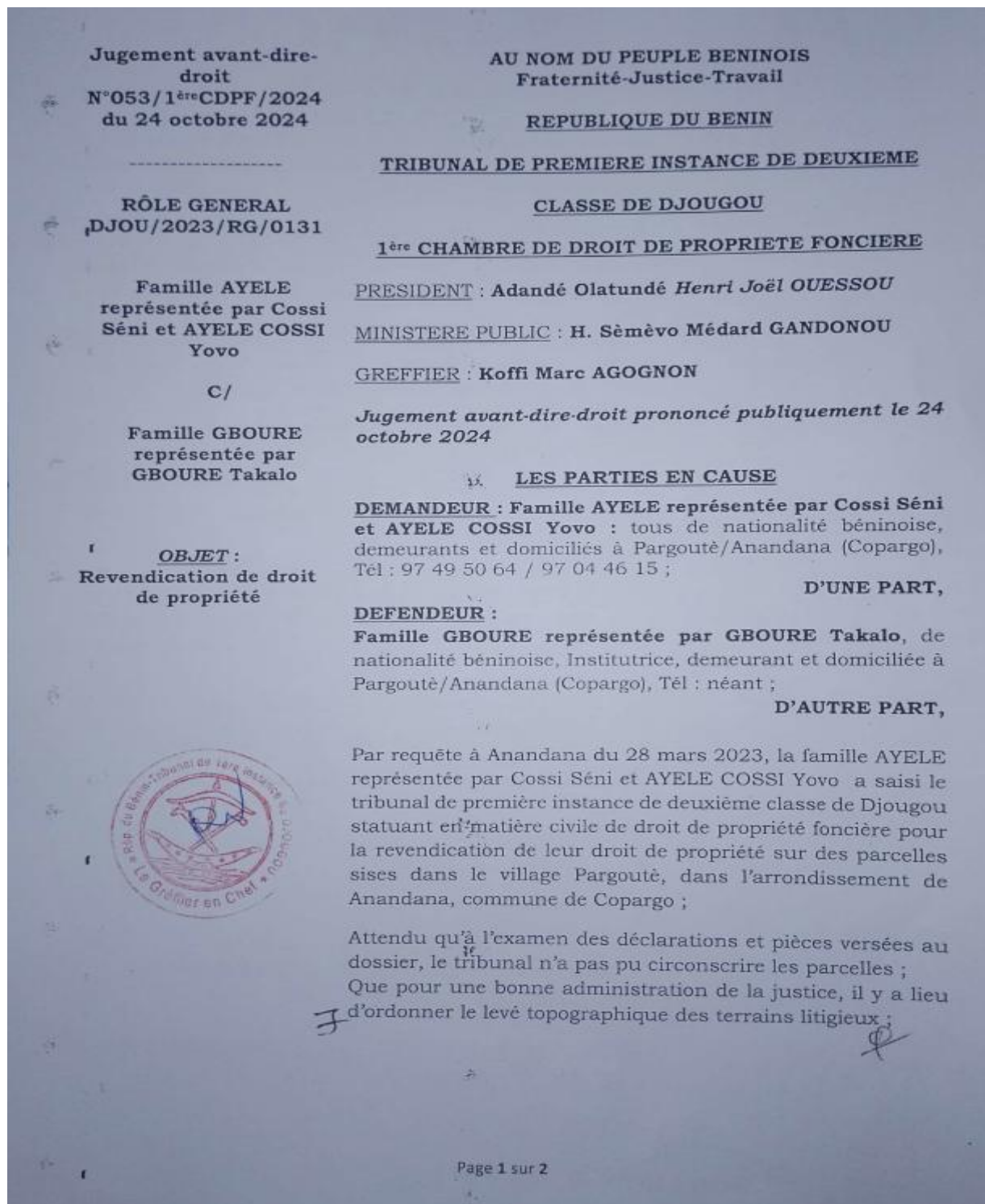


Photo n°4 : Photo de la première page d'un Jugement ADD

Source : NOUVEL ELAN

II-2-2 La programmation et convocation des parties concerné

Dès la réception du jugement avant dire droit (ADD), le cabinet NOUVEL ÉLAN fixe une date pour l'exécution des travaux et informe les différentes parties au procès, ainsi que le chef de quartier ou de village de la localité où se trouve la parcelle litigieuse.

Pour des raisons de sécurité, il notifie également la date d'exécution des travaux au procureur de la République du tribunal concerné, ainsi qu'au commissariat de la localité, afin que des agents puissent, si nécessaire, assister auxdits travaux.

Afin de mieux comprendre la situation du terrain et de recueillir des informations complémentaires, le cabinet adresse un courrier de demande d'information au chef d'arrondissement et au maire de la commune concernée. Ce courrier est également transmis aux responsables des affaires domaniales et environnementales, les invitant à prendre part aux travaux pour apporter des précisions utiles au dossier.

Ph
ot
o
n°
5:
M
od
el
d'i
nv
ita
tio
n
ad
re
ss
é
au
x
pa
rti
es

Cotonou, le 14 Novembre 2024

Réf : N°...../NE/SA-2024

INVITATION

Nous, **Jean Raphaël ADELAOUN** Géomètre Expert, Directeur du
Cabinet **NOUVEL ELAN** sis à COTONOU AÏDJEDO III 01 BP 8675 Cotonou
Tél : 97 48 98 80, invitons,

M./Mme.....
.....

Ou son représentant à prendre part à la mission d'expertise Topographique,
le **Jeudi 05 Décembre 2024 à 09 heures**, Commune de **COPARGO** relative au
dossier n° **DJOU/2024/RG/0131** du jugement n° **053/1ereCDPF/2024** du **24**
Octobre 2024, ordonné par le **Tribunal de Première Instance de Deuxième**
Classe de DJOUGOU.

Le Directeur

Dr. Ing. Jean Raphaël ADELAOUN

Source : NOUVEL ELAN

Cotonou, le 14 novembre 2024

Réf : N°...../NE/SA-2024

Objet : Demande d'information

Dossier n° DJOU/2024/RG/0131

A

Jugement ADD
n°053/1ereCDPF/2024 du 24 Octobre
2024

Monsieur le Chef de
l'Arrondissement de Anandana

**Tribunal de Première Instance de
Deuxième Classe de DJOUGOU**

Nous, **Jean Raphaël ADELAOUN** Géomètre Expert, Directeur du
Cabinet NOUVEL ELAN sis à COTONOU AIDJEDO III 01 BP 8675 Cotonou

Tél : 97 48 98 80 venons par la présente vous informez que nous avons été désignés
par le Tribunal de Première Instance de Deuxième Classe de DJOUGOU en vue de
procéder à l'expertise topographique relative au dossier cité en objet.

A cet effet nous sollicitons votre collaboration en vous demandant de mettre
à notre disposition tous les documents graphiques et actes pouvant nous permettre
d'accomplir la mission avec célérité et professionnalisme.

Espérons vous accuserez bonne réception de cette demande d'information,
et que notre requête retiendra votre attention, je vous serai gré de la diligence afin de
nous faire parvenir les actes et documents ci-dessus cités.

Veuillez recevoir à l'avance Monsieur le Chef d'Arrondissement mes sincères
remerciements

Le Directeur

Pièce Jointe :

Extrait du Jugement ADD

Dr. Ing. Jean Raphaël ADELAOUN

Photo 6 : Model Courrier de demande d'information adressé au
Chef d'arrondissement

Source : NOUVEL ELAN

Cotonou, le 14 Novembre 2024

Réf : N°...../NE/SA-2024

Objet : Demande d'information

A

Dossier n° DJOU/2024/RG/0131

Jugement ADD
n°053/1ereCDPF/2024 du 24
Octobre 2024

**Monsieur le Maire de la commune
de COPARGO**

**Tribunal de Première Instance
de Deuxième Classe de DJOUGOU**

**(A l'attention du chef du service des
Affaires Domaniales)**

Nous, **Jean Raphaël ADELAOUN** Géomètre Expert, Directeur du
Cabinet NOUVEL ELAN sis à COTONOU AIDJEDO III 01 BP 8675 Cotonou

Tél : 97 48 98 80 venons par la présente vous informez que nous avons été désignés
par le Tribunal de Première Instance de Deuxième Classe de DJOUGOU en vue de
procéder à l'expertise topographique relative au dossier cité en objet.

A cet effet nous sollicitons votre collaboration en vous demandant de mettre
à notre disposition tous les documents graphiques et actes pouvant nous permettre
d'accomplir la mission avec célérité et professionnalisme.

Espérons que vous accuserez bonne réception de cette demande
d'information, et que notre requête retiendra votre attention, je vous serai gré de la
diligence afin de nous faire parvenir les actes et documents ci-dessus cités.

Veuillez recevoir à l'avance Monsieur le maire mes sincères remerciements

Le Directeur

Pièce Jointe :

Copie du jugement ADD

Dr. Ing. Jean Raphaël ADELAOUN

Photo 7 : Model Courrier de demande d'information adressé au
Maire

Source : NOUVEL ELAN

Cotonou, le 14 Novembre 2024

Réf : N°/NE/SA-2024

**Objet : INVITATION ET
DEMANDE D'ASSISTANCE**

Dossier n° DJOU/2024/RG/0131

Jugement ADD
n°053/1ereCDPF/2024 du 24 Octobre
2024

***Tribunal de Première Instance de
Deuxième Classe de DJOUGOU***

A

Monsieur le **Commissaire de Police**

De Anandana

Nous, **Jean Raphaël ADELAOUN** Géomètre Expert, Directeur du
Cabinet NOUVEL ELAN sis à Cotonou AIDJEDO III 01 BP 8675 Cotonou

Tél : 97 48 98 80 venons par la présente vous informer que nous sommes désignés
par le Tribunal de Première Instance de Deuxième Classe de DJOUGOU pour
conduire les travaux d'expertise topographique dans le dossier **RG n°
DJOU/2024/RG/0131** du jugement ADD n°053/1ereCDPF/2024 du 24
Octobre 2024.

A cet effet nous sollicitons votre assistance pour les travaux topographiques
qui commenceront le **Jeudi 05 Décembre 2024 à 09 heures** sur le terrain.

Espérons que vous accuserez bonne réception de cette demande,

Nous vous prions de prendre toutes les dispositions nécessaires pouvant faciliter
l'opération, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire, l'expression de nos sentiments
les meilleurs.

Le Directeur

Pièces jointes:

Copie du jugement ADD

Dr. Ing. Jean Raphaël ADELAOUN

Photo 8 : Model du courrier de demande d'assistance adressé au
commissariat de la localité

Source : NOUVEL ELAN

Cotonou, le 14 Novembre 2024

Réf : N°/ / NE / SA - 2024

Objet : DEMANDE D'ASSISTANCE A

Dossier n° DJOU/2024/RG/0131
Jugement ADD n°053/1ereCDPF/2024 du
24 Octobre 2024

Monsieur le **Procureur de la
République près du Tribunal de
Première Instance de Deuxième
Classe de DJOUGOU**

**Tribunal de Première Instance de
Deuxième Classe de DJOUGOU**

Nous, **Jean Raphaël ADELAOUN** Géomètre Expert, Directeur du
Cabinet NOUVEL ELAN sis à Cotonou AIDJEDO III 01 BP 8675 Cotonou

Tél : 97 48 98 80 venons par la présente vous informer que nous sommes désignés
par le Tribunal de Première Instance de Deuxième Classe de DJOUGOU pour
conduire les travaux d'expertise topographique dans le dossier
DJOU/2024/RG/0131.

A cet effet nous sollicitons votre assistance afin que vous instruisiez les
services de la Police républicaine (Commissariat de police de **Anandana**) pour nous
appuyé lors de nos travaux sur le terrain le **Jeudi 05 Décembre 2024 à 09 heures.**

Espérons que vous accuserez bonne réception de cette demande,

Nous vous prions de prendre toutes les dispositions nécessaires pouvant faciliter
l'opération, veuillez agréer, Monsieur le Procureur de la République, l'expression de
nos sentiments les meilleurs.

Le Directeur

Pièces jointes:

Copie du jugement ADD

Dr. Ing. Jean Raphaël ADELAOUN

Photo 9 : Model Courrier d'information adressée au procureur de
la république

Source : NOUVEL ELAN

II-2-3 Travaux de terrain

À la date et à l'heure prévues pour les travaux d'expertise, nous nous sommes rendus sur le terrain objet du contentieux domanial, en présence des différentes parties concernées, du chef de quartier, du RADE ou de son représentant, ainsi que des forces de l'ordre, si leur présence s'avérait nécessaire.

Nous dressons une liste de présence de toutes personne présente ce jour et à l'aide d'un récepteur GNSS de précision (dans notre cas, le FOIF A90), nous avons procédé au relevé des limites des parcelles revendiquées par chaque partie au procès. Cette opération a été réalisée en prenant en compte :

- Les limites naturelles telles que les grands arbres de délimitation ou certaines plantes spécifiques utilisées traditionnellement comme repères fonciers.
- Les limites artificielles constituées par des éléments visibles et significatifs indiqués par les parties, notamment les bornes existantes, tombes, divinités, anciens bâtiments, arbres plantés par les occupants précédents, ou tout autre élément physique présent sur le terrain pouvant contribuer à la manifestation de la vérité.
- Au cas où des occupants ou des tiers exploitant le terrain litigieux se trouvent sur le domaine ou des plaques, nous procédons également au relevé de leurs limites et recueillons tous les titres de propriété en leur possession. Ces documents seront ensuite joint au rapport d'expertise, afin d'apporter des éléments complémentaires à l'analyse et de permettre une meilleure appréciation du litige par le tribunal.

- Nous procédons également au relevé et à l'audition de toute personne susceptible de contribuer à la manifestation de la vérité. Ces témoignages, recueillis sur place, permettent d'apporter des éléments contextuels supplémentaires et d'éclairer les faits en lien avec le litige foncier.
- Nous recueillons également auprès de toutes les parties au procès leurs titres de propriété ainsi que tous les documents susceptibles de contribuer à la manifestation de la vérité.

Tous les relevés effectués doivent être rattachés au système géodésique de référence WGS 84 UTM 31° Nord ITRF 2005. Pour garantir leur précision, nous avons utilisé un point géodésique de référence préalablement implanté par l'IGN et généralement situé dans un établissement public tel qu'une école ou un centre de santé de la localité concernée.

II-2-4- Traitement et analyse des données recueillir

Une fois toutes les données recueillies sur le terrain, nous procédons à l'exportation du fichier de points bruts depuis notre PDA. Ces points sont ensuite reportés dans les logiciels AutoCAD et Covadis, en s'appuyant sur les croquis réalisés sur place.

Grâce à cette modélisation, nous sommes en mesure de mettre en évidence et d'analyser les différents chevauchements des limites relevées, permettant ainsi d'identifier avec précision la portion litigieuse.

À l'issue de ce traitement, nous obtenons une délimitation claire de la portion contestée, ainsi que la configuration exacte des limites revendiquées par chaque partie. Nous pouvons alors déterminer avec précision les superficies concernées, les limites réelles et les propriétaires limitrophes, apportant ainsi des éléments factuels et mesurables pour l'expertise judiciaire.

II-2-5 Demande de renseignement complémentaire à l'ANDF

L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), étant l'organisme public chargé de la gestion, de la sécurisation et de la modernisation du foncier au Bénin, veille à la délivrance des titres fonciers, à la prévention des conflits fonciers et à la protection du domaine public et privé de l'État. Il est donc essentiel de se rapprocher de cette agence pour recueillir des informations complémentaires sur le terrain objet du litige. Par conséquent, nous adressons un courrier à l'ANDF, sollicitant tous les renseignements nécessaires concernant le domaine en question, afin de vérifier si l'ensemble ou une partie de la parcelle a été titrée au nom de l'État ou d'une collectivité territoriale, et s'il fait partie du domaine public naturel ou artificiel de l'État ou de la collectivité territoriale.



			
Réf : N° / / NE / SA - 2025		Cotonou, le 08 Janvier 2025	
Objet : Demande d'information			
<u>Dossier</u> : n° DJOUG/2023/RG/0131			
<u>Jugement</u> : n°053/1 ^{ère} CDPF/2024 du 24 Octobre 2024		A	
-----*-----			
<u>Affaire</u>		Monsieur le Directeur de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF)	
Famille AYELE représenté par Cossi Sèni AYELE COSSI Yovo C/ Famille GBOURE représenté par GBOURE Takalo			
Tribunal de première Instance de 2 ^{ème} Classe de DJOUGOU			
<p>Nous, Jean Raphaël ADELAOUN Géomètre Expert, Directeur du Cabinet NOUVEL ELAN SARL sis à SAKETE ODANREGOUN 01 BP 8675 Cotonou Tél : 97 48 98 80 venons par la présente vous informer que nous avons été désignés par le tribunal de Première Instance de deuxième classe de DJOUGOU en vue de procéder à l'expertise topographique relative au dossier cité en objet.</p> <p>A cet effet nous sollicitons votre collaboration en vous demandant de nous fournir conformément aux missions assignée par le tribunal, tous les renseignements nécessaires relatifs au domaine mis en cause pouvant me permettre de vérifier si l'entièreté ou une partie de l'immeuble a été objet de titre foncier au nom de l'Etat ou de la collectivité territoriale et /ou est constitué du domaine public naturel ou artificiel de l'Etat ou de la collectivité territoriale.</p> <p>Espérons que vous accuserez bonne réception de cette demande d'information, et que notre requête retiendra votre attention, nous vous serons gré de la diligence afin de nous faire parvenir les actes. Documents et renseignements ci-dessus demandés.</p> <p>Veuillez recevoir à l'avance Monsieur le Directeur mes sincères remerciements.</p>			
<u>Pièces jointes</u> :		Le Directeur	
-Photocopie du jugement ADD -CD de données contenant les limites de l'immeuble litigieux			
		Dr. Ing. Jean Raphaël ADELAOUN	
Nouvel Elan : IFU 3201641204013 RCCM RB/COT/16B 15296, 01 BP 8675 Cotonou Tel : 97 48 98 80 / 94 29 23 29			

Photo n°10 : Model du courrier de demande d'information adressé
à l'ANDF

Source : NOUVEL ELAN

 <p>MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES RÉPUBLIQUE DU BÉNIN</p>	368, Avenue Pape Jean Paul II ; 01 BP 302 COTONOU Tél : 21 30 10 20 – Fax : 21 30 18 51 www.finances.bj
<p>AGENCE NATIONALE DU DOMAINE ET DU FONCIER</p> <p>LE DIRECTEUR GENERAL</p>	Cotonou, le 03 FEV 2025
	<p>A</p> <p>Monsieur le Directeur du Cabinet Nouvel Elan Tél : 01 97 48 98 80</p> <p><u>SAKETE</u></p>
N°:  /2025/ANDF/DG/DCOIF/SA	
<p>Objet : votre demande d'informations.</p> <p>Référence : lettre n° 1872/NE/SA-2025 du 08 Janvier 2025</p> <p>Monsieur le Directeur,</p> <p>J'accuse bonne réception de votre correspondance visée en référence, par laquelle vous sollicitez des informations sur un terrain litigieux sis à Pargoute, arrondissement d'Anandana, dans la commune de Copargo.</p> <p>En retour, je voudrais porter à votre attention qu'en se référant au niveau atteint par l'ANDF dans la cartographie des données foncières de la commune de Copargo, ainsi qu'aux données jointes à votre correspondance, notamment les limites du terrain litigieux, il ressort que ce dernier ne se situe dans aucun domaine public ou privé de l'Etat ou des collectivités territoriales, ni dans une zone déclarée d'utilité publique. Nous n'avons également connaissance d'aucun titre foncier s'y trouvant, que ce soit au nom d'un particulier ou de l'Etat. Toutefois, ses limites empiètent sur une base militaire.</p> <p>Je vous prie de recevoir, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.</p>	
	<p>Pr le Directeur Général et P.O. Le Directeur Général Adjoint</p>  <p>Moussa-Fils DJIBRIL AKAMBI</p>

Photo n°11 : Model réponse de l'ANDF

Source : NOUVEL ELAN

II-2-5 La rédaction du rapport d'expertise topographique

Après l'ensemble des travaux et des données recueillies, l'expert rédige un rapport détaillé comprenant les éléments suivants :

- Une présentation du litige et des documents analysés.
- Une brève description des travaux effectués sur le terrain.
- La description des limites de la parcelle litigieuse et de celles montrées et revendiquées par chaque partie.
- Les constats et observations techniques effectuées sur le terrain.
- Une conclusion claire avec des recommandations sur la délimitation exacte du terrain.

Ce rapport, qui doit être objectif et impartial, est remis au tribunal et constitue une base technique essentielle pour la prise de décision judiciaire.

Après tous ces travaux, je retiens que l'expertise judiciaire joue un rôle crucial dans la résolution des litiges fonciers en garantissant :

- **Une détermination précise des limites de propriété**, permettant d'éviter les ambiguïtés sur les limites des terrains.
- **Une réduction des conflits fonciers** grâce à des preuves techniques fiables, apportant des éléments objectifs pour appuyer les décisions judiciaires.
- **Une protection des droits fonciers** en évitant les décisions basées sur des documents erronés ou falsifiés, assurant ainsi la sécurité juridique des parties concernées.

- **Une meilleure transparence** et une **justice équitable** dans les affaires de contentieux foncier, en fournissant des analyses impartiales et fondées sur des données vérifiables.

II-3- Travaux de bornage de confirmation de droit foncier

II-3-1- *Aperçu général de la procédure de confirmation des droits fonciers au Bénin*

La confirmation des droits fonciers est une procédure administrative visant à reconnaître officiellement les droits d'une personne sur un bien immobilier et aboutissant à la délivrance d'un titre foncier. En République du Bénin, seul ce titre confère la pleine propriété. Toutes les terres non couvertes par un titre foncier restent soumises à des droits présumés.

Toute personne revendiquant la propriété d'un terrain ou d'une parcelle, qu'il s'agisse d'un particulier, d'une communauté traditionnelle, d'une entreprise ou de toute entité ayant un intérêt légitime peut solliciter la confirmation de ses droits et leur enregistrement au registre foncier.

Cependant, conformément à l'article 116 du Code Foncier et Domanial du Bénin, plusieurs pièces justificatives doivent être fournies pour constituer un dossier de demande de confirmation des droits fonciers, notamment :

- ❖ Une fiche de demande de confirmation de droit fonciers de l'immeuble ;
- ❖ Un plan simplifié (Croquis) ou levé topographique ;
- ❖ Les documents attestant la présomption de droit de propriété

Elle peut être demandée par toute personne physique ou morale, ou toute collectivité familiale, Cela inclut :

- Les présumés propriétaires.
- Les copropriétaires.
- Les titulaires de droits réels (usufruit, servitude, etc.).
- Les créanciers poursuivant la réalisation d'un immeuble non nanti de titre foncier (Article 115 nouveau).

La demande doit être déposée auprès du **Bureau Communal du Domaine et du Foncier de l'ANDF** compétent pour la localité où se situe la parcelle ou soumise en ligne via la plateforme officielle **service-public.bj**.

La procédure de confirmation des droits fonciers au Bénin constitue un pilier fondamental pour l'établissement de la légalité des propriétés et la délivrance des titres fonciers. Elle vise à sécuriser les droits des propriétaires, à prévenir les conflits fonciers et à favoriser un développement économique durable. Toutefois, cette procédure, bien que structurée par le **Code foncier et domanial (Loi n°2013-01 du 14 janvier 2013)**, se heurte à de multiples difficultés qui entravent son efficacité et retardent, voire empêchent, la délivrance des titres fonciers. Ces obstacles sont d'ordre technique, administratif, juridique et social, et impliquent divers acteurs, notamment les géomètres, les régisseurs, les propriétaires et les autorités locales.

L'objectif principal de ce rapport est d'analyser en profondeur la procédure de confirmation des droits fonciers au Bénin, en mettant en lumière les difficultés spécifiques rencontrées par les

géomètres lors des opérations de bornage, qui constituent une étape cruciale de cette procédure. En outre, ce rapport vise à formuler des recommandations et des solutions concrètes pour surmonter ces obstacles, améliorer l'efficacité de la procédure et garantir une meilleure protection juridique des droits de propriété foncière, conformément aux dispositions du Code foncier et domanial.

II-3-2- Les effets de la confirmation de droit foncier

La confirmation des droits fonciers a des effets **juridiques** majeurs, notamment la délivrance d'un titre foncier, qui sert de preuve officielle de propriété et annule les anciens actes présumptifs, offrant ainsi une sécurité juridique renforcée. **Économiquement**, elle facilite les transactions immobilières, permet l'accès au crédit hypothécaire et augmente la valeur marchande des biens, attirant ainsi les investissements. **Socialement**, elle réduit les conflits fonciers en clarifiant les limites des propriétés et renforce les droits coutumiers en les intégrant dans le système foncier formel. **Environnementalement**, elle encourage une gestion durable des terres et une meilleure protection des ressources naturelles, tout en favorisant un aménagement du territoire plus efficace. En cas d'erreur ou de fraude, des mécanismes de rectification et d'indemnisation sont prévus pour protéger les droits des parties lésées. Enfin, elle contribue à une fiscalité foncière plus équitable et à une planification urbaine et rurale plus cohérente, soutenant ainsi le développement économique et social.

II-3-3- les étapes de la confirmation de droit foncier

➤ Recevabilité et instruction de la réquisition

Le régisseur de la propriété foncière procède à un contrôle de régularité des pièces soumises par le requérant. Cette vérification vise à s'assurer que les documents sont conformes à la législation en vigueur, tant en ce qui concerne le présumé propriétaire que la propriété elle-même, sans pour autant évaluer leur valeur intrinsèque.

Le régisseur peut exiger des justificatifs complémentaires concernant l'identité et la qualité du requérant. Si la demande émane d'une autorité administrative et que des doutes subsistent quant à la régularité des documents fournis, il en informe ladite autorité. Celle-ci peut alors décider de rejeter la demande ou de la confirmer par écrit, assumant ainsi l'entière responsabilité des suites de cette confirmation.

➤ Publicité de la requête

Une fois le contrôle formel effectué et la réquisition acceptée, le régisseur de la propriété foncière transmet, dans un délai maximal de quinze (15) jours ouvrables, une copie de la fiche de demande de confirmation des droits fonciers. Cette copie est notifiée et affichée auprès des instances et personnes suivantes :

- Le président du tribunal de première instance du ressort territorial où se situe l'immeuble ;
- Le maire de la commune concernée, chargé d'assurer l'affichage de la demande dans les lieux publics fréquentés ainsi que sur l'immeuble objet de la confirmation ;

- Chacun des titulaires de droits réels mentionnés dans la réquisition ;
- La direction du Journal Officiel ou d'un organe de publication d'annonces légales pour insertion.

➤ **Bornage contradictoire**

Après l'expiration du délai de publicité, le régisseur de la propriété foncière désigne un Géomètre-Expert pour intervenir dans le processus de confirmation des droits fonciers, en émettant une lettre de commande pour le bornage de confirmation des droits. Cette lettre regroupe les informations suivantes :

- Le nom du requérant ;
- Le nom du présumé propriétaire ;
- Le numéro et la date de la réquisition ;
- Le numéro du Journal Officiel ;
- Les coordonnées du requérant ou du présumé propriétaire ;
- Le nom du géomètre expert ayant réalisé le levé de base ;
- Le montant de la facture du géomètre expert.

Elle contient également des instructions telles que :

- Le système de coordonnées auquel les parcelles doivent être rattachées ;
- L'intervalle de jours dans lequel les travaux doivent être programmés après réception de la lettre, qui peut varier entre 15, 20 jours ou 1 mois.

Durant le stage, nous avons effectué des travaux de bornage contradictoire dans la commune de Malanville, sur commande du Bureau Communal du Domaine et du Foncier de Kandi. Dans la

suite de ce rapport, je détaillerai les différentes étapes, depuis la réception de la commande jusqu'à la livraison des dossiers.

II-3-4- *Planification du bornage contradictoire : rédaction des invitations et suivi de leur transmission*

Dès réception de la lettre de commande, le Géomètre-Expert effectue la programmation des travaux en respectant le délai fixé dans la lettre, soit 15 jours, 20 jours ou 1 mois. Il dépose cette programmation dans un délai maximal de soixante-douze (72) heures à compter de la date de réception de la commande.

Les travaux sont planifiés en tenant compte de la localisation et de la superficie de la parcelle concernée. Ainsi, plusieurs parcelles situées dans le même quartier peuvent être traitées le même jour.

En fonction de cette programmation, le Géomètre-Expert rédige les convocations et invitations. Pour chaque dossier, il est nécessaire de préparer :

- Une invitation destinée à l'autorité locale (Responsable des affaires domaniales et environnementales) ;
- Une invitation destinée au chef du quartier ou du village ;
- Des convocations individuelles adressées à chaque présumé propriétaire limitrophe de la parcelle concernée par la confirmation des droits.

Ces invitations et convocations sont ensuite transmises à la mairie de la localité où se situe chaque parcelle. Il envoie au bureau communal du domaine et du foncier une copie de la programmation suivie des avis de bornage contradictoire.




	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES RÉPUBLIQUE DU BÉNIN	MOD. 2017 - RF LOI 2013-01 du 14 Août 2013 Modifiée et complétée par la Loi 2017-15 du 10 août 2017 Art. 120	
<u>CONVOCATION A BORNAGE CONTRADICTOIRE</u>			
<i>N° 224 du Registre des Formalités Préalables</i>			
<p>Nous, Jean Raphaël ADELAKEUN, Géomètre-Expert dûment assermenté, désigné par le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques du Bureau Communal du Domaine et du Foncier de KANDI avons l'honneur d'informer M/Mme _____, qu'il sera procédé par nous, le Mardi 07 Janvier à 09 Heures au bornage contradictoire d'un immeuble situé à:</p> <p>Commune : KANDI Arrondissement : KASSAKOU Quartier/Village : KASSAKOU Parcelle : 2223 Ilot/Lot : "m,n,q et r" De nature et forme : Non bâtie de forme irrégulière sise en milieu peri-urbain D'une contenance totale de : 19a 39ca Et dont la confirmation de droits fonciers a été demandée par Monsieur _____, suivant demande n°224 du 8/6/2024 publié au journal officiel n°8565 du 8/30/2024 de la république du BENIN</p> <p>Et le convoque à l'effet d'assister en personne audit bornage ou s'y faire représenter par un mandataire régulier muni d'une pièce d'identité. Lui déclarant que ladite opération aura lieu, tant en son absence que présence.</p> <p>N.B. : Le Procès-Verbal de bornage sera établi et signé séance tenante par toutes les parties invitées au bornage. Les représentants signent d'office pour le compte des représentés.</p> <p style="text-align: right;">A Cotonou, le 12 Décembre 2024 <u>Le Géomètre-Expert,</u></p> <p style="text-align: center;">Dr. Ing. Jean Raphaël ADELAKEUN</p>			
<i>N° 224 du Registre des Formalités Préalables</i>			
<u>ACCUSE DE RECEPTION</u>			
<p>M./Mme....., soussigné (e), reconnais avoir reçu une invitation pour assister au bornage contradictoire de la propriété faisant l'objet de la procédure de confirmation de droits fonciers engagée par demande dont le numéro est rappelé ci-contre, opération fixée au Mardi 07 Janvier à 09 Heures</p> <p>A , le..... Deux Mil</p> <p style="text-align: center;">Cet accusé est à retourner au BCDF de KANDI</p> <div style="text-align: center;"></div>			

Photo n°12 : Photo d'une convocation adressée au présumé propriétaire

Source : NOUVEL ELAN




	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES RÉPUBLIQUE DU BÉNIN	MOD. 2017 - RF LOI 2013-01 du 14 Août 2013 Modifiée et complétée par la Loi 2017-15 du 10 août 2017 Art. 120	
<u>INVITATION DU CHEF DE VILLAGE OU DU CHEF DE QUARTIER</u> <i>N° 224 du Registre des Formalités Préliminaires</i>			
<p>Nous, Jean Raphaël ADELAKOUN, Géomètre-Expert dûment assermenté, désigné par le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques du Bureau Communal du Domaine et du Foncier de KANDI avons l'honneur d'informer le Chef du Quartier/Village de KASSAKOU, qu'il sera procédé par nous, le Mardi 07 Janvier à 09 Heures au bornage contradictoire d'un immeuble situé à :</p> <p>Commune : KANDI Arrondissement : KASSAKOU</p> <p>Quartier/Village : KASSAKOU Parcelle : 2223 Ilot/Lot : "m,n,q et r"</p> <p>De nature et forme : Non bâtie de forme irrégulière sise en milieu peri-urbain</p> <p>D'une contenance totale de : 19a 39ca</p> <p>Et dont la confirmation de droits fonciers a été demandée par _____, suivant demande n°224 du 8/6/2024 publié au journal officiel n°8565 du 8/30/2024 de la république du BENIN</p> <p>Et l'invite d'une part à l'annoncer par la voix du crieur public et, d'autre part, à assister en personne audit bornage.</p> <p>N.B. : Le Procès-Verbal de bornage sera établi et signé séance tenante par toutes les parties invitées au bornage. Les représentants signent d'office pour le compte des représentés.</p> <p>A Cotonou, le 12 Décembre 2024</p> <p><u>Le Géomètre-Expert,</u></p> <p>Dr. Ing. Jean Raphaël ADELAKOUN</p>			
<i>N° 224 du Registre des Formalités Préliminaires</i>			
<u>ACCUSE DE RECEPTION</u>			
<p>M./Mme....., soussigné (e), Chef Village/Quartier de reconnais avoir reçu une invitation pour assister au bornage contradictoire de la propriété faisant l'objet de la procédure de confirmation de droits fonciers engagée par demande dont le numéro est rappelé ci-contre, opération fixée au Mardi 07 Janvier à 09 Heures</p> <p>A....., le..... Deux Mil</p> <p>Cet accusé est à retourner au BCDF de KANDI</p> <div style="text-align: center;"></div>			

Photo n°13 : Photo d'une invitation adressée au chef du quartier ou du village

Source : NOUVEL ELAN




	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES RÉPUBLIQUE DU BÉNIN	MOD. 2017 - RF LOI 2013-01 du 14 Août 2013 Modifiée et complétée par la Loi 2017-15 du 10 août 2017 Art. 120	
<u>INVITATION DES AUTORITÉS LOCALES</u> <i>N° 13359 du Registre des Formalités Préalables</i>			
<p>Nous, Jean Raphaël ADELAOUN, Géomètre-Expert dûment assermenté, désigné par le Régisseur de la Propriété Foncière et des Hypothèques du Bureau Communal du Domaine et du Foncier de KANDI avons l'honneur d'informer Monsieur le Maire de la Commune KARIMAMA pour le compte des autorités locales, qu'il sera procédé par nous, le Jeudi 09 Janvier à 16 Heures au bornage contradictoire d'un immeuble situé à :</p> <p>Commune : KARIMAMA Arrondissement : KARIMAMA Quartier/Village : KARIMAMA</p> <p>De nature et forme : Non bâtie de forme quadrangulaire sise en milieu rural D'une contenance totale de : 01ha 00a 00ca</p> <p>Et dont la confirmation de droits fonciers a été demandée par Me AGBANRIN Pamphile Virgile K, P/C Monsieur le représentant de SOCIETE BENINOISE D'ENERGIE ELECTRIQUE (SBEE), suivant demande n°13359 du 6/3/2005 publié au journal officiel n° du de la république du BENIN Et l'invite d'une part à l'annoncer par la voix du crieur public et, d'autre part, à assister en personne audit bornage ou à s'y faire représenter par un mandataire régulier et d'une pièce d'identité.</p> <p>N.B. : Le Procès-Verbal de bornage sera établi et signé séance tenante par toutes les parties invitées au bornage. Les représentants signent d'office pour le compte des représentés.</p> <p style="text-align: center;">A Cotonou, le 12 Décembre 2024</p> <p style="text-align: center;"><u>Le Géomètre-Expert,</u></p> <p style="text-align: center;">Dr. Ing. Jean Raphaël ADELAOUN</p>			
<p><i>N° 13359 du Registre des Formalités Préalables</i></p> <p style="text-align: center;"><u>ACCUSE DE RECEPTION</u></p> <p>M./Mme....., soussigné (e), Chef Service en charge des Affaires Domaniales de la Commune de KARIMAMA, reconnais avoir reçu une invitation pour assister au bornage contradictoire de la propriété faisant l'objet de la procédure de confirmation de droits fonciers engagée par demande dont le numéro est rappelé ci-contre, opération fixée au à Heures</p> <p style="text-align: center;">A....., le..... Deux Mil.....</p> <p style="text-align: center;">Cet accusé est à retourner au BCDF de KANDI</p> <div style="text-align: center;"></div>			

Photo n°14 : Photo d'une convocation adressée au présumé au l'autorité locales

Source : NOUVEL ELAN

Cotonou, le 12 Décembre 2024

Référence : N° _____/NE/GE/ST/SA/24

Objet : Programmation de bornage de confirmation de droit de propriété foncière

V:Réf:270/2024/MEF/ANDF/BCDF-KDI/RPFH/SA du 06 Decembre 2024

Le Directeur du Cabinet de Topographie
d'Aménagement et de Système
d'Information Géographique
(NOUVEL ELAN)

A

Monsieur le Chef Bureau Communal du
Domaine et du Foncier (CBCDF KANDI)

Monsieur le **Chef bureau communal**,
J'ai l'honneur de vous informer qu'il sera procédé aux bornages contradictoires de confirmation de droit de propriété des
immeubles suivant la programmation ci-après indiquée :

N° d'ordre	Numero de demande	Date de mande	Num Jo	Date Jo	Nom et prénoms	Localité	Téléphone	Date et heure de programmation
COMMUNE DE KANDI								
1	224	06-août-24	8565	30-août-24	...	KASSAKOU	97400036/ 97735751	Mardi 07 Janvier à 09 Heures
2	228	09-sept-24	8586	30-sept-24	...	KASSAKOU	97241663	Mardi 07 Janvier à 10 Heures
3	229	19-sept-24	8586	30-sept-24	...	MADINA II	94944848	Mardi 07 Janvier à 12 Heures
4	226	22-août-24	8565	30-août-24	...	GANSOSSO	96212115/ 97215992	Mardi 07 Janvier à 14 Heures
COMMUNE DE BANI KOARA								
5	218	26-juil-24	8548	06-août-24	...	NANGOUROU	66660896	Mardi 07 Janvier à 17 Heures

Photo n°15 : Photo de la programmation de bornage contradictoire


Source : NOUVEL ELAN

II-3-5- Mise en place de l'équipe topographique

Le Géomètre-Expert constitue son équipe topographique et veille à disposer des équipements et des outils nécessaires afin d'effectuer le bornage contradictoire avec la plus grande précision.

L'équipe topographique prend contact avec chaque requérant au moins une semaine avant la date prévue pour l'opération, afin de l'informer du jour et de l'heure retenus. Un rappel est effectué soixante-douze (72) heures avant le jour J pour leur rappeler l'horaire fixé ainsi que l'importance d'être ponctuel. Il leur est également recommandé de veiller à la visibilité des bornes sur le terrain à la veille de l'opération.

Compte tenu de la nécessité de rattacher les travaux au système géodésique des stations permanentes WGS 84 UTM 31N, ITF 2005, l'équipe consulte la base de données afin d'identifier les points géodésiques de rattachement les plus proches des parcelles concernées par le bornage.



DIRECTION DE L'EQUIPEMENT GEODESIQUE ET DE LA CARTOGRAPHIE
SERVICE DE LA GEODESIE ET DU NIVELLEMENT
RESEAU GEODESIQUE DU BENIN : 2ème ORDRE

Date : 24 Août 2017

FICHE SIGNALÉTIQUE DU POINT N° IGN-01-023

Département : ALIBORI

Commune : MALANVILLE

Arrondissement : BODJEKALI

Village : BANITE

Lieudit : EPP BANITE

DESCRIPTION : BORNE IGN - MODELE RGB2

SYSTEME GEODESIQUE: WGS84			SYSTEME GEODESIQUE: WGS84		
COORDONNEES GEOGRAPHIQUES			COORDONNEES PLANES		
Longitude	Latitude	Hauteur Ellipsoïdique	E(X) (m)	N(Y) (m)	Altitude(m)
E3°18'51.11327"	N11°45'28.27152"	209.963	534233.706	1299796.874	188.089

CROQUIS:

↑ Vers BODJEKALI ---
 RNIE N°2
 --- Vers GUENE ↓

Ecole Primaire Publique BANITE

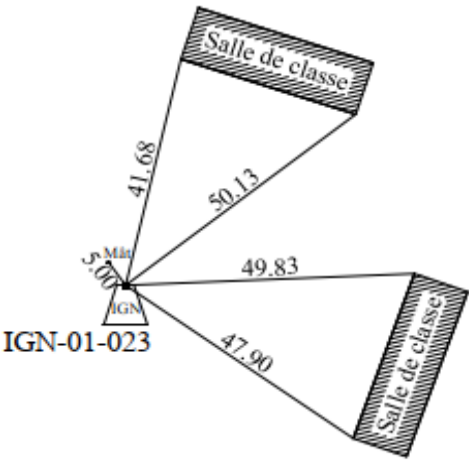


Photo n°16 : Fiche Signalétique d'une borne géodésique

Source : IGN

II-3-6- *Bornage contradictoire et rédaction des procès-verbaux*

Le jour du bornage contradictoire, sur le terrain, l'équipe topographique s'assure de la présence de toutes les parties invitées à la procédure de bornage contradictoire, à savoir : le requérant, le représentant de la mairie, le chef du quartier ou du village, ainsi que tous les présumés propriétaires limitrophes ou leurs représentants dûment mandatés. Elle collecte également les accusés de réception des invitations, preuve que chaque partie a été informée conformément à la procédure. Cette vérification garantit que la démarche se déroule de manière transparente et équitable pour tous les intéressés.

En cas d'absence d'un propriétaire limitrophe, le Géomètre-Expert agréé en fait la constatation officielle et dresse un procès-verbal signé, si possible, par toutes les personnes présentes. L'opération de bornage est alors reportée à une date ultérieure, ne devant pas excéder quinze (15) jours, afin de permettre à la partie absente d'être à nouveau convoquée et d'assurer la transparence de la procédure, Dans le cas contraire l'opération de bornage contradictoire se poursuit.

L'opérateur procède ensuite à la configuration du récepteur GNSS.

Registre des Formalités Préalables

ACCUSE DE RECEPTION

....., soussigné (e),
vice en charge des Affaires Domaniales de la Commune de MALANVILLE, reconnais avoir
 invitation pour assister au bornage contradictoire de la propriété faisant l'objet de la procédure
 nation de droits fonciers engagée par demande dont le numéro est rappelé ci-contre, opération
 à Heures
 A **Malanville**, le **28/01** Deux Mil. **vingt cinq**
 C'est accusé est à retourner au BCDF de KANDI
IBRAHIM AMADOU

Registre des Formalités Préalables

ACCUSE DE RECEPTION

ASSANE DAOUDA, soussigné (e),
 ge/Quartier de reconnais avoir reçu une invitation pour assister au
 ontradictoire de la propriété faisant l'objet de la procédure de confirmation de droits fonciers
 ar demande dont le numéro est rappelé ci-contre, opération fixée au **Mercredi 08 Janvier à 11**
 A **JACH-TEO**, le **08/01** Deux Mil. **sept**
 C'est accusé est à retourner au BCDF de KANDI
**REPUBLIQUE DU BENIN
 DEPARTEMENT DE ENGBORI
 COMMUNE DE MALANVILLE
 LE CHEF QUARTIER
 DE TESSITEOJI
 ARRONDISSEMENT DE NVILLE**

Registre des Formalités Préalables

ACCUSE DE RECEPTION

ABOUBACAR Zbrahim, soussigné (e),
 avoir reçu une invitation pour assister au bornage contradictoire de la propriété faisant l'objet
 edure de confirmation de droits fonciers engagée par demande dont le numéro est rappelle ci-
 ération fixée au **Mercredi 08 Janvier à 11 Heures**
 A le Deux Mil

Photo n°17 : Photo d'un accusé de réception

Source : NOUVEL ELAN

II-3-6-1- Procédure de configuration du récepteur GNSS FOIF A90

1. Installation de la base :

- Montez le récepteur (base) sur un trépied.
- Installez l'antenne externe. L'opération se fait en mode radio externe.

2. Installation du mobile :

- Fixez le récepteur mobile sur la canne de levé.

3. Création du projet de travail :

- Accédez au logiciel **Surpard**.
- Naviguez vers : **Projet** → **Nouveau Projet** → Saisissez le nom du projet (ex. : *CDP_MANKANVILLE_01012024*).

4. Configuration de la base :

- Connectez-vous au récepteur (base) via le logiciel.
- Définissez le mode de travail, la liaison des données externes, le canal, la fréquence et le protocole de communication radio (*Trimark 3* ou *Trimtalk 450S*).

5. Déconnexion de la base :

- Une fois les paramètres définis, déconnectez la base pour éviter toute interférence.

6. Configuration du mobile :

- Connectez le récepteur mobile.
- Définissez le mode de liaison des données en **mode radio interne obligatoire**.
- Réglez le canal et le protocole de communication radio en utilisant les mêmes paramètres que ceux définis sur la base.

7. Validation :

- Si tous les paramètres sont correctement configurés, le mobile devrait se fixer et être prêt à travailler.



Photo n°18 : Photo d'une base du récepteur GNSS FOIF A90 installé en mode Externe

Auteur : Riyade LEMON

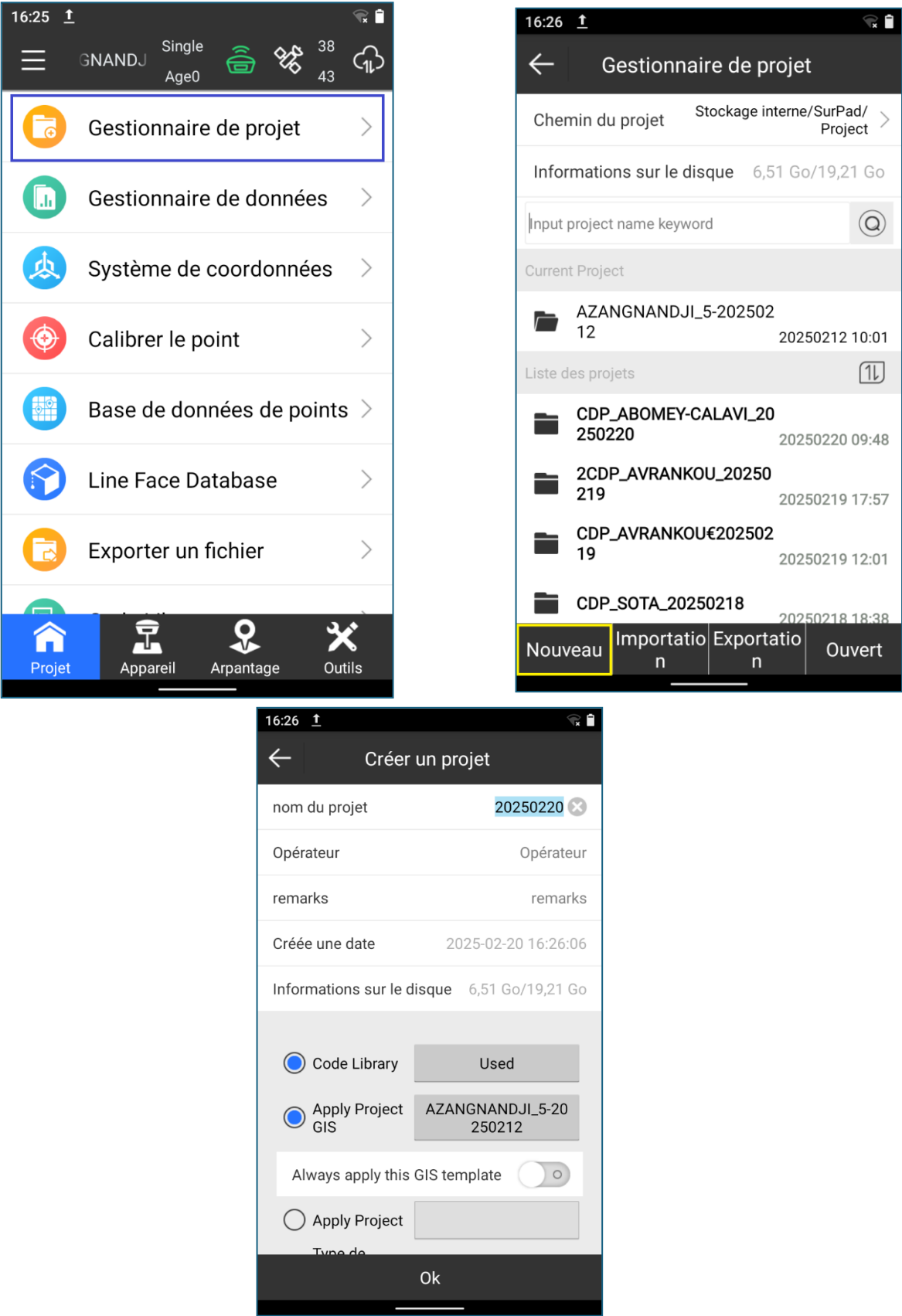


Photo n°19 : Capture d’écran du logiciel SURPAD (Menu Création de job)

Auteur : Riyade LEMON

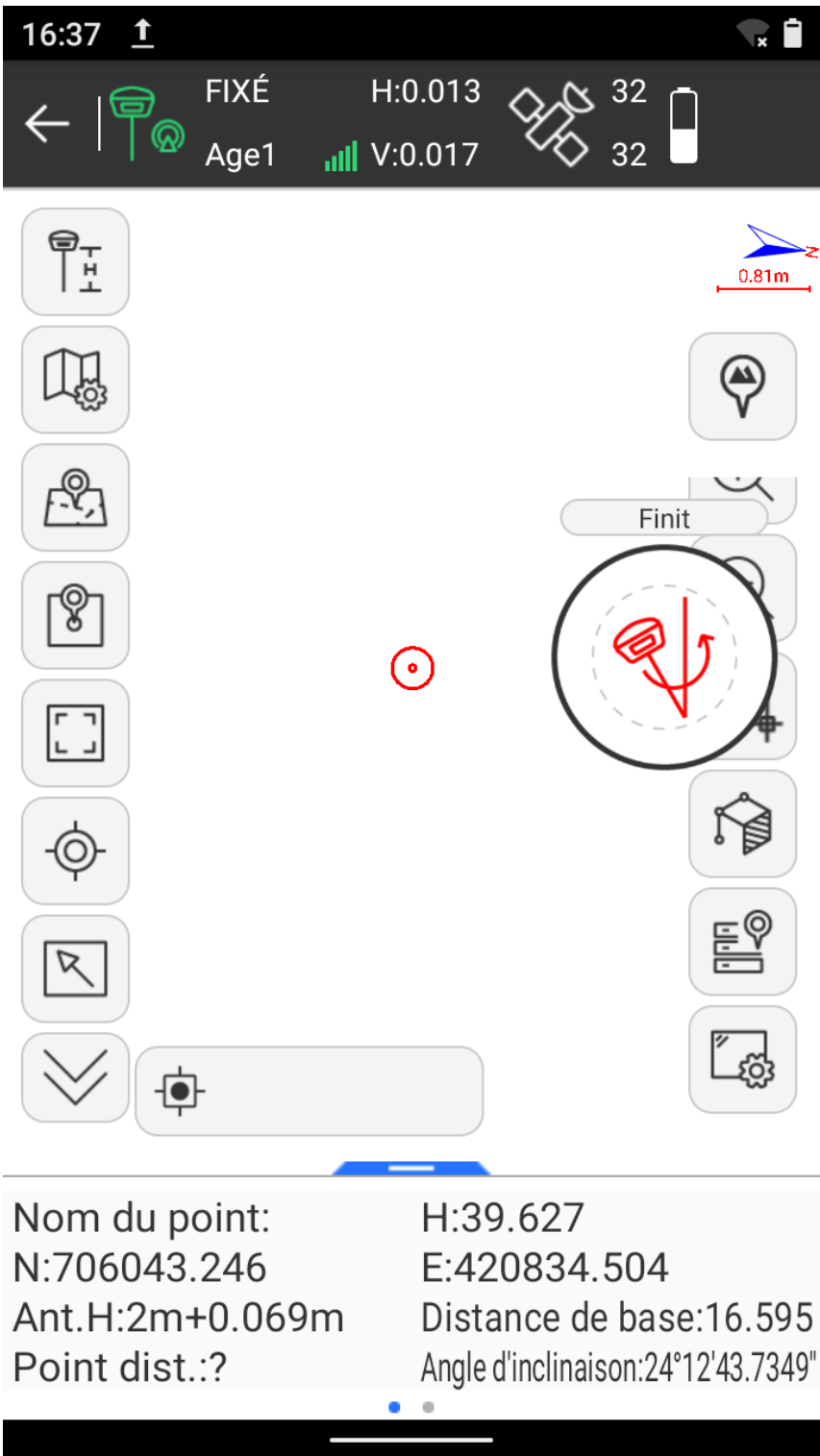


Photo n°20 : Capture d’écran du logiciel SURPAD (Menu Point d’arpentage, appareil fixé et prêt à travailler)

Auteur : Riyade LEMON

II-3-6-2- Reconnaissance des limites et relevés topographiques

Une fois l'appareil prêt à fonctionner, la reconnaissance des limites est effectuée en présence de toutes les parties invitées au bornage. Pendant le parcours des limites, l'opérateur relève les coordonnées X, Y et Z de chaque borne ou sommet de la parcelle à l'aide du récepteur GNSS. Les points ou sommets inaccessibles au GNSS sont relevés par intersection à l'aide d'une chaîne de mesure de distance.

Le croquiseur, quant à lui, réalise un croquis précis du terrain. Ce croquis comprend :

- La date et l'heure de démarrage de l'opération,
- Le numéro de réquisition du dossier,
- Le nom du *Job* ou du projet,
- La flèche indiquant le nord,
- La composition de l'équipe,
- Le matricule des points relevés sur chaque sommet,
- Les noms des propriétaires limitrophes.

Ce croquis sert de base au rapport final et garantit la transparence et la fiabilité du bornage. Nous relevons également les éléments physiques sur le terrain, devant permettre la validation du plan par la C/DCOIF.

II-3-6-3- Signature des procès-verbaux de bornage

Après la reconnaissance des limites, et en l'absence de toute contestation de la part des participants, l'équipe topographique

procède à la signature des procès-verbaux (PV) par l'ensemble des personnes conviées au bornage, dans l'ordre suivant :

1. Le requérant de la parcelle à immatriculer ;
2. Le représentant de la mairie ;
3. Le chef de quartier ou de village du lieudit ;
4. Les propriétaires des parcelles limitrophes ou leurs représentants, dans l'ordre de leur présentation.

Les propriétaires limitrophes qui ne sont pas en mesure de signer apposent leurs empreintes digitales sur les procès-verbaux, validant ainsi officiellement la procédure de bornage contradictoire. Il est impératif que chaque propriétaire présumé ou son représentant soit muni de deux pièces d'identité. Une vérification minutieuse est effectuée afin d'assurer la concordance entre la signature figurant sur la carte d'identité et celle réalisée sur le terrain.

En cas d'illettrisme, l'intéressé appose son empreinte digitale du pouce gauche à l'aide d'un encreur, garantissant ainsi l'authenticité de son accord à la procédure de bornage. Après la signature du procès-verbal par toutes les parties conviées au bornage et en l'absence de toute contestation, celui-ci est officiellement clôturé.

II-3-6-4- *Traitement des données recueillies, soumission du plan pour validation par la C/DCOIF et finalisation du rapport*

Une fois au bureau, nous établissons le plan de bornage contradictoire et le soumettons au Département du Cadastre, des Opérations et de l'Information Foncière (DCOIF) de l'ANDF via un serveur FTP, dont l'adresse et les informations de connexion sont connues du cabinet.

Le DCOIF procède alors aux vérifications suivantes :

- Le calage de la parcelle grâce aux éléments physiques relevés sur le terrain ;
- La conformité des identifiants de la parcelle inscrits sur le plan avec les données disponibles dans la base de données de l'ANDF ;
- La vérification de la superficie, du quartier ou village, de l'arrondissement et de la commune ;
- La vérification que la parcelle n'est pas située :
 - Sur un domaine public de l'État ou un domaine public naturel,
 - Sur un terrain litigieux,
 - Sur un titre foncier existant ou à proximité immédiate d'un tel titre.

Si aucune erreur ou anomalie n'est constatée, le plan est validé. Le C/DCOIF transmet ensuite au cabinet un fichier nommé *Exécuté_par_NOUVELAN.xls*, récapitulant tous les dossiers traités par le cabinet.

En cas de rejet, un fichier PDF indiquant le motif du refus est envoyé au cabinet pour correction.

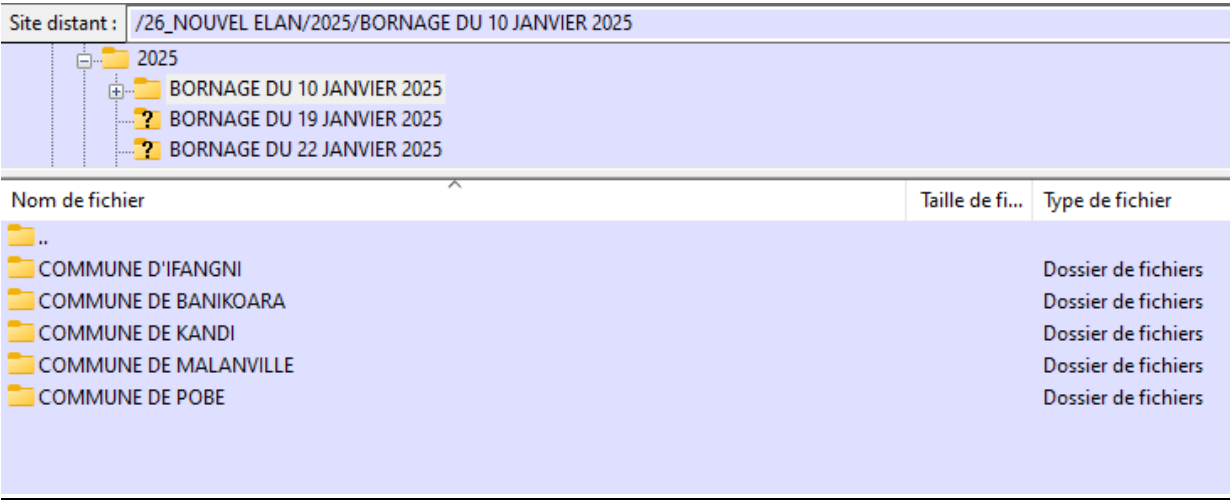


Photo n°22 : Photo d'un dossier de bornage transmis sur la plateforme du C/DOFT

Source : NOUVEL ELAN

220	ABOUBACAR Ibrahim	NOUVEL ELAN Rafik Badarou	15/01/25 1	oui	518
-----	-------------------	---------------------------	------------	-----	-----

Photo n°23 : Photo d'un retour de bornage validé

Source : NOUVEL ELAN

	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES	AGENCE NATIONALE DU DOMAINE ET DU FONCIER	Tél : 21 30 10 20 - Fax : 21 30 18 51
	RÉPUBLIQUE DU BÉNIN	DÉPARTEMENT DU CADASTRE, DES OPÉRATIONS ET DE L'INFORMATION FONCIÈRES	01 BP ; 302 COTONOU - ROUTE DE L'AÉROPORT www.finances.bj

CONTRÔLE DU PLAN DE BORNAGE

Nom du fichier fourni : [REDACTED]

Demande n° [REDACTED]

Département : ATLANTIQUE

Commune : ABOMEY-CALAVI

Arrondissement : GODOMEY

Identifiant de la parcelle : Parcelle(s) m du (des) lot(s) 1474

Requérant : [REDACTED]

Bornage réalisé par : NOUVEL ELAN

Date du dépôt initial du plan : 13/11/2024

Date du dernier dépôt : 11/02/2025 (nombre de contrôles : 2)

RÉSULTAT DU CONTRÔLE :

REJETÉ



Motif

Veuillez revoir le numéro du lot de la parcelle(à lire
lot "38" au lieu de "1474")

Plan de bornage contrôlé le 12/02/2025 par
Rafik Badarou



Fabrice G. KOSSOU
Chef du Département du Cadastre, des Opérations et de l'Information Foncières (C/DCOIF)

Photo n°24 : Photo d'un retour de bornage rejeté avec les motifs du rejet

Source : NOUVEL ELAN

- **Composition du dossier de bornage après validation**

Après la validation du plan de bornage, le dossier de bornage sera composé des éléments suivants :

- (4) Quatre plans de la parcelle objet de la procédure ;
- (4) Quatre factures de bornage ;
- (2) Deux procès-verbaux (PV) ;
- Les accusés de réception des invitations ;
- Les procurations ainsi que les photocopies des pièces d'identité des personnes concernées.


L'ensemble de ces documents sera réuni dans un cartable dédié au bornage contradictoire, puis déposé au Bureau Communal du Domaine et du Foncier pour enregistrement et suivi de la procédure.

L'ensemble de ces documents sera réuni dans une chemise dossier dédiée au bornage contradictoire, fournie par l'Ordre des Géomètres-Experts, puis déposé au Bureau Communal du Domaine et du Foncier pour enregistrement et suivi de la procédure.

loi 2013-01 du 14 Août 2013

REPUBLIQUE DU BENIN

loi 2017-15 du 30 Août 2017



ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

DOSSIER TECHNIQUE DE CONFIRMATION DE DROIT DE PROPRIETE

Demande N° 227

ORIBA PETROLIUM BENIN

AGENCE NATIONALE DU DOMAINE ET DU FONCIER

Bureau Communal du Domaine et du Foncier

de KANDI

Exécuté par le Cabinet Nouvel Elan

du Géometre-Expert Jean Raphaël ADÉLAKOUN

Décret n°91 - 49 du 29 mars 1991 Publié au Journal Officiel n°118-07 du 01/04/2007

SIEGE : Lot 4574 "I" AKPAKPA - (Dédokpo) - COTONOU

05 B.P 769 Cotonou - Tél. : (+229) 66 87 64 72 - E-mail : ogebenin@yahoo.fr

TABLEAU DES MEMBRES		
Nom et Prénoms	Cabinet	Téléphone / E-mail
1- THOUKOUROU V. Ibouraima	CTCF	thoukourou@yahoo.fr 21332462 / 95093457 / 95093305
2- TOGNIFODE K. Romain	REPERE TOPO	21394983 / 95092339 / 95091824
3- KANHONOU Antoine	CETAFE	21332328 / 95043556 97148292 / 95094935
4- AIZO Bienvenu	CER	anizepo@yahoo.fr 22411338
5- ADEYE O. Basile	Site ADEYE O. Basile Sarl	adeyebasile@yahoo.fr 20221186 / 95053087 / 97564747
6- LOKOVIA Pascal	CTC	okov@yahoo.fr 21320190 / 95064795
7- GUIDIBI D. Alexis	Site PROLOG-TOPO Sarl	guidibi@yahoo.fr 20229461 / 20221313 / 95064638
8- MESSAH AZAMAH K. E. Daniel	GEO TOPO	gmsahdani@yahoo.fr 21332164 / 95091490 / 95094944
9- DAGUJA O. Malick	CERTI	carthage@yahoo.fr 06 87 50 68
10- FANNOU Coffi D. Abel	MCVDO (Service Public)	a.fannou@yahoo.fr 95069314
11- SADICOU Aboudou Wadi Angstin	Cabinet SADIOU Wadi	97878551 / 95067479
12- HOUNDI Dourthe Théodore	CTT	cttbenin@yahoo.com 01 87 44 66 / 95067442
13- HOUNDEKON Zinson Victor	MCVDO / IGN (Service Public)	victorhoundekou@yahoo.fr 164218129 / 95053013 / 95098039
14- HOUETO H. Nicaise Alexis	Cabinet HOUETO Nicaise	hhoueto@yahoo.fr 2022701 / 95043453 / 95071186 / 95071186
15- ZITTI Jean	TOPO PLUS	zittiJean@yahoo.fr 95091156 / 96170744
16- IBIDOUN Léopold	TOPOFIL	21387287 / 95053181 / 95053181
17- DEGBEGNON Léopold	MEGEOGECER BERGEO Sarl	leopolddegbegnon@yahoo.fr 95091147 / 95053332 / 97980505
18- BAH Roch Abdon M. C.	MCVDOIGN (Service Public)	bahef@yahoo.fr 95042058 / 95068711 / 95068703
19- TOKOUZAN Jacques	MESTEP (Service Public)	jacques1@yahoo.fr 95022382 / 95421886 / 97950616
20- DOYONON A. Joachim	Cabinet DOYONON Joachim	achoua200@yahoo.fr 95069896 / 95052084 / 97194831
21- BANKOLE Florentin	Site BETRI Sarl	bankoleflorentin@yahoo.fr 21326362 / 95057416
22- POFAGI Jules D. BE-ITCA	BE-ITCA	julesd@yahoo.fr 21386770 / 95078007 / 97598034
23- IDJAMAMOU Desiré	MCVDOIGN (Service Public)	idjamamou@yahoo.fr 97093527 / 95053238
24- OCENI Raimi Moussa	TOPO IMMOBILIER	moussaceni@yahoo.fr 21330034 / 95053019 / 97228219
25- MEYO GUEZO Ipe KEDOWIDE Conchita G.	CCGéo Consulting	ipegeo.cablenet@gmail.com 04 70 91 29 Bur. 09 51 25 14
26- HILIDAGBA Félicien	INGEO CONSULT	hilidagba@yahoo.fr 98919946 / 95043608 / 95059655
27- DOSSOU C.E. Jean Pierre	SETI-CABIT	cabitef@yahoo.fr 21303703 / 94 87 89 89 / 97071639
28- HOUNKPATIN Anselme Fortuné	METFP (Service Public)	anselme1@yahoo.fr 21331351 / 95094294 / 21332050
29- HOUNOU Gossou	WORLD / INC / AGITEC Sarl	hounougossou@yahoo.fr 95043000 / 95041553 / 95098888
30- ADEYE A. Eustache Guy	GEO-MAPS INTER	guymapsinter@yahoo.fr 95052609 / 97441439
31- ADEYE A. Patrick Creel	AGF TOPO	adeyepat@yahoo.fr 94444400 / 97444400
32- AIZO A.S. Péro	BEGIE	azopero@yahoo.fr 21328148 / 97282106 / 95492982
33- JOSSIA Gérard D. Olafoudji	MIT (Service Public)	gerardjossia@yahoo.fr 21332396 / 95092497
34- GNANSSOUNOU C. Jean David	ALTIMAHI CONSULT	jdgnsou@yahoo.fr 95041410
35- DOGNON Awo Martial A.	GEO - SOFT	awoognon@yahoo.fr 21332581 / 9742308 / 95081780
36- ZINZINDOHOUE Guy Abel H.	Topo Multi Services	topomultiservices@yahoo.fr 21354821 / 97053538

Nom et Prénoms	Cabinet	Téléphone / E-mail
37- ADJE Coffi Nicolas	OGHAM-PR Consult	nicojade@yahoo.fr 95453572
38- GUEDEGE Olafid A. Serge	BEGTIE-Consult	serge1442@hotmail.fr 2134568 / 9502811 / 96421251
39- ABROUANNESOU Samson Séoudji	MEGEOGECER (Service Public)	seoudjibro@yahoo.fr 21330201 / 95076264
40- AGUIAR K. Karl Landry	AGE	aguiarkarl@yahoo.fr 95720272 / 97073701
41- ANANI Arnold Narcisse Y.	TOPO-TECH	arnoldanani@yahoo.fr 95051152 / 97373552
42- ADOGLO S. D. Hermann	HGE	herardog@yahoo.fr 97648826 / 95430770
43- DAHI Clément Datong	Cabinet DARI	clémentdahi@gmail.com 97444687 / 95055161
44- OGOUBIY Arcadius Romuald	Immo Topo Center (ITC)	ogoubi@yahoo.fr 9509120 / 97970919 / 95020201
45- ADIHOU YODEME Charles	VISION TOPO BAT 19	adihuoyodeme@yahoo.fr 21053086 / 97970919 / 95055118
46- ZINOU Roland Kpatindé	GUECTOPO / ALPHIA GMEGA	zroun@yahoo.fr 97059170 / 97485528
47- HOUNKANREN P. Yéroukoume	BE TAIG	peroukoume2007@yahoo.fr 95096670 / 95022767
48- ZITTI Edouge	AIT	zittiEdouge@gmail.com 95055255 / 97969644
49- ALOSSOGBE Nzo Claude Julien	BE TAF ALLOSSOGBE Sarl	claudealossogbe@yahoo.fr 95052686 / 97950246
50- KOSSOUKETO Brice Kevin Patrick	Site KOSOUKETO RAL Sarl	bricekossouketo@yahoo.fr 21014760 / 96427335
51- FOUSSOU Ben C. G. H.	C. G. H.	benfoussou@yahoo.fr 95091234
52- HAZOUME Bertrand Candide Sema	TOPO-STAR (TOP)	hazoumebertrand@yahoo.fr 95053950 Bur. 61071711
53- AGOSSOU Damase Malagou	TOPO-REPERE (TOP)	damaseagossou@yahoo.fr 97130032 / 6414208 / 21009244
54- ADÉLAKOUN Jean Raphaël Adékan	Site ADÉLAKOUN ELAN Sarl	adelakoun@yahoo.fr 96022229 / 97480880
55- TOUKOUROU Yérouko	BEGTAFEG	berouko2014@yahoo.fr 97518880 / 95596033 / 95091010
56- KOSOU Fabrice Gilles Cécile Messanh	ANDP / MEF	gillesk@yahoo.fr 95751886
57- KIKI Alain Souren	MCVDOGECU (Service Public)	alainkiki@yahoo.fr 97619870
58- BANKOLE B. Ulysse Aimé	Cabinet Ulysse Bankole	ulyssesbankole@yahoo.fr 67585161
59- SAGBO Adélémi Pierre Patrice	Site WOLF Sarl	adélémi.sagbo@yahoo.fr 97197788 / 95253895
60- GNASSOUNOU Yambé Marin Risley	Site BETIGA Sarl	yambegnsou@yahoo.fr 66662595
61- KOUKOU Bijié Gabsin Hervé	BUREAU D'ETUDE ET D'AMENAGEMENT DES ESPACES (BES) Sarl	hervekoukou@yahoo.fr 95493980 / 97073229 / 21 33 25 11
62- AZEN Sidéhou Judicial	Site AZEN SIDÉHOU (SARL)	seidehou@yahoo.fr 97795399
63- TOBOGOUN Nguéba Abélard	Site TOBOGOUN CONSULT Sarl	abelardtobogoun@gmail.com 95712596 / 97414820
64- ABOBO Camlan Digla Martial	URBESPACE DES ESPACES D'AMENAGEMENT ET D'ETUDE URBAINES Sarl	aboobocamlan@yahoo.fr 97537813 / 95065275
65- MONTECHO Semama Dieu-Donné	LIBERAL CONSULT SARL	liberalmontecho@gmail.com 95862954
66- OROUBI Charlotte	EXPERTISE-XYZ	charlotteoro@yahoo.fr 97921704
67- HOUNBIE V. Romaric	BEST ICE CONSULTING	besticeconsulting@gmail.com 96121066 / 95549873
68- ATOKE Sema Mahutin Fred A. Jean	OMEGA CONSULT SARL	contact.omegasarl@gmail.com 6525212 / 61859508
69- YESSOUFOU Mankadamaou Jullien	Bureau d'Etudes et d'Aménagement des ESPACES (BES) Sarl	jeulienyessoufo@yahoo.fr 97799579
70- DE SOUZA Midard Julien Charlemagne	Projet de Développement et d'Aménagement des ESPACES (PDES) Sarl	midarddesouza@yahoo.fr 94338870 / 61656992
71- HOUSOU Ipe SOGLO K. E. Ella Expérance	Site HOUSOU CONSULT SARL	houssouipe@gmail.com 95717678
72- BONI T. Arsène Ephrem	GLOBAL EARTH CONSULT SARL	bonitarsene@yahoo.fr 97983901
73- ABOUINOU Yémin Hippolyte	LOGIC BENIN SARL	aboouinouyemin@yahoo.fr 95717680 / 97071948

Photo n°25 : Photo d'une chemise de bornage de confirmation de droit foncier

Source : NOUVEL ELAN

II-3-6-5- *Enregistrement du procès-verbal par le régisseur*

Une fois les livrables envoyés au Bureau Communal du Domaine et du Foncier (BCDF), le procès-verbal de bornage est ensuite enregistré par le régisseur sur le registre foncier, auquel il est attribué un titre de propriété appelé *Titre Foncier*. L'enregistrement officiel du procès-verbal confirme les limites de la propriété et offre une protection juridique aux droits de propriété des intéressés.

Le bornage de confirmation des droits de propriété foncière au Bénin permet ainsi de résoudre les litiges fonciers, d'établir des limites claires pour chaque propriété et de renforcer la sécurité juridique des droits fonciers.

**CHAPITRE III : LES DIFFICULTES
RENCONTRES PAR LES GEOMETRE-EXPERT
LORS DES TRAVAUX DE BORNAGE DE
CONFIRMATION DE DROIT FONCIER**

III-1- Analyse de quelques difficultés rencontrées lors des opérations de bornage de confirmation de droit foncier

Le bornage contradictoire, qui vise à établir la confirmation des droits fonciers, se trouve fréquemment confronté à des obstacles majeurs entravant la bonne marche de cette procédure. Parmi ces difficultés figurent l'absence des propriétaires limitrophes, l'ignorance des bornes, ainsi que les contentieux relatifs à la propriété objet de la confirmation des droits fonciers. En outre, des éléments tels que l'inadéquation du plan de base par rapport à la réalité du terrain, la faible implication des requérants dans le processus de bornage contradictoire, ainsi que les rejets des plans de bornage contradictoire par la plateforme de l'ANDF, constituent autant de facteurs perturbateurs. Il convient également de mentionner les problèmes liés au rattachement aux points géodésiques. Ces diverses difficultés, bien qu'elles soient multiples et variées, exercent une influence considérable sur le bon déroulement de la procédure de régularisation des droits fonciers et requièrent une attention et des solutions adaptées pour garantir son efficacité.

III-1-1- Les difficultés lié à la faible implication des requérant et présumés propriétaire dans la procédure de confirmation de droit foncier

Situation n°1 : La méconnaissance des bornes par le requérant lors du bornage contradictoire d'un terrain situé dans la commune de BANIKOARA

Une fois la programmation effectuée par le géomètre-expert et les convocations déposées à la mairie, l'équipe topographique a pris contact avec les requérants afin de leur notifier qu'ils pouvaient retirer les convocations. De plus, l'équipe a fourni les informations nécessaires concernant les dispositions à prendre pour garantir le bon déroulement du bornage contradictoire et a insisté sur l'importance de la présence des propriétaires limitrophes le jour de l'opération.

Le jour prévu pour le bornage, l'équipe a constaté que les propriétaires limitrophes étaient présents, conformément aux convocations. Toutefois, une difficulté importante est survenue lors de l'opération : le requérant ne connaissait pas les bornes de son terrain. Malgré les explications fournies par l'équipe et la présence des propriétaires limitrophes, ce dernier n'a pas pu indiquer les limites de son terrain. Cette situation a conduit à la rédaction d'un procès-verbal reportant l'opération du bornage contradictoire.

Une semaine après le report initial, nous avons de nouveau contacté le requérant pour vérifier si les mesures nécessaires avaient été prises en vue de la réalisation du bornage contradictoire à la date reportée. Cependant, celui-ci a maintenu sa position, estimant que la recherche des bornes incombait à l'équipe topographique, et qu'il se contenterait d'organiser la présence des propriétaires limitrophes, du chef de quartier et de la mairie.

Actions et résolution :

Face à cette situation, nous avons dû adopter des mesures correctives. Tout d'abord, nous avons pris soin d'expliquer de manière claire au requérant les responsabilités partagées dans le processus de bornage contradictoire et l'importance de sa coopération active. Nous avons insisté sur le fait que la connaissance des bornes de son terrain était essentielle pour mener à bien l'opération. Suite à cette clarification, le requérant a pris les dispositions nécessaires pour retrouver les bornes de son terrain avant la nouvelle date fixée. Cela nous a permis de réaliser le bornage contradictoire à la date programmée.

Situation n°2 : Les difficultés causées par l'absence des présumés propriétaires limitrophes dans un bornage contradictoire à Kandi

Après l'établissement de la programmation par le géomètre-expert et le dépôt des convocations à la mairie, l'équipe topographique a pris contact avec les requérants pour leur faire savoir qu'ils pouvaient retirer les convocations. L'équipe a également fourni des informations sur les mesures nécessaires pour assurer le bon déroulement du bornage contradictoire, en soulignant en particulier l'importance de la présence des propriétaires limitrophes le jour de l'opération.

Le jour du bornage, l'équipe a constaté l'absence des présumés propriétaires limitrophes, ce qui a conduit à un report de l'opération. Lors de la nouvelle date programmée, le requérant avait assuré que toutes les dispositions nécessaires avaient été prises. Cependant, une fois sur le terrain, le problème s'est répété,

avec l'absence des présumés propriétaires limitrophes. Nous avons alors suggéré au requérant de faire appel à un huissier de justice pour constater que les propriétaires limitrophes étaient introuvables. Cependant, ce dernier a refusé cette option, invoquant des raisons financières liées aux frais supplémentaires. Le dossier est donc resté bloqué pendant plusieurs mois, jusqu'à ce que le requérant accepte finalement de se faire assister par un huissier de justice.

Action et résolutions :

Face à ces difficultés récurrentes, il est crucial de renforcer la communication avec le requérant et de lui expliquer l'importance de la présence des propriétaires limitrophes, ainsi que la procédure à suivre lorsque l'un des voisins ne peut participer aux travaux en raison de leur introuvabilité. Une telle clarification permettrait de mieux gérer ce type de situation et de réduire les retards dans le processus de bornage contradictoire.

Conclusion :

Les deux situations exposées mettent en lumière les défis majeurs rencontrés lors du processus de bornage contradictoire, notamment la méconnaissance des bornes par le requérant et l'absence persistante des propriétaires limitrophes. Ces difficultés entraînent non seulement des retards dans la procédure, mais aussi un blocage du processus, ce qui entrave la régularisation des droits fonciers. Il devient ainsi évident que la réussite du bornage

contradictoire repose sur une collaboration active de toutes les parties prenantes, notamment le requérant, les propriétaires limitrophes et les autorités compétentes.

Pour améliorer ce processus, il est essentiel de renforcer la sensibilisation des requérants sur leurs responsabilités, en particulier la nécessité de bien connaître les bornes de leur terrain et de garantir la présence des propriétaires limitrophes. De plus, la mise en place de mécanismes pour gérer les absences des parties concernées, comme l'intervention d'un huissier de justice, devrait être clairement expliquée dès le début de la procédure afin de prévenir les obstacles et de favoriser la bonne marche des opérations de bornage contradictoire.

III-1-2- Les difficultés lié à la validation du plan de bornage soumis au contrôle par le C/DCOIF

Situation 1 : Chevauchement d'un terrain objet du bornage contradictoire avec un titre foncier de l'État

Dans le cadre de notre stage, une situation complexe est survenue lors du bornage d'un terrain situé à Kandi. Alors que l'opération se déroulait normalement, avec la présence de toutes les parties concernées, un problème est apparu lors de la vérification du plan sur la plateforme. En effet, il a été révélé que le terrain en question chevauchait un titre foncier de l'État, portant le numéro 34.

Actions et résolutions :

Face à cette découverte, nous avons consulté le titre foncier n°34 afin de procéder à sa reconstitution. Cependant, lors de l'examen sur le terrain, nous n'avons trouvé aucun repère permettant de localiser le titre foncier dans la zone où se situait la parcelle concernée par le bornage contradictoire. Confrontés à cette absence d'éléments probants, nous avons été contraints de suspendre temporairement la procédure en attendant de nouvelles informations concernant ce titre foncier.



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES
RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

**AGENCE NATIONALE DU
DOMAINE ET DU FONCIER**
DÉPARTEMENT DU CADASTRE, DES
OPÉRATIONS ET DE L'INFORMATION
FONCIÈRES

Tél : 21 30 10 20 - Fax : 21 30 18 51
01 BP ; 302 COTONOU - ROUTE DE
L'AÉROPORT
www.finances.bj

CONTRÔLE DU PLAN DE BORNAGE

Nom du fichier fourni : [REDACTED]

Demande n° [REDACTED]

Département : ALIBORI

Commune : KANDI

Arrondissement : KANDI 1

Identifiant de la parcelle :

Requérant : [REDACTED]

Bornage réalisé par : NOUVEL ELAN

Date du dépôt initial du plan : 26/09/2024

RÉSULTAT DU CONTRÔLE :

REJETÉ



Motif

Le plan est rejeté car la parcelle empiète le TF04 appartenant à l'ETAT.
Bien vouloir prendre connaissance dudit TF afin de s'assurer de sa position par rapport à celle de la parcelle.

Plan de bornage contrôlé le 26/09/2024 par
Franck Hinvi




Fabrice G. KOSSOU
Chef du Département du Cadastre, des Opérations et de l'Information Foncières (C/DCOIF)

Photo n°26 : Photo de la fiche de rejet suite au chevauchement avec le TF n°34

Source : NOUVEL ELAN

Situation 2 : Problème de validation du plan suite à un problème de calage

Lors de notre stage, nous avons rencontré une situation complexe lors du bornage d'un terrain situé également à Kandi. Bien que l'opération se déroulait normalement, avec la présence de toutes les parties concernées, un problème majeur est survenu lors de la vérification du plan sur la plateforme. En effet, il a été constaté que le plan de bornage n'était pas correctement calé, nécessitant une nouvelle vérification de la position de la parcelle.

Il convient de préciser qu'au cours des travaux de bornage contradictoire, nous avons réalisé cinq bornages à partir de la même station, avec un rattachement effectué sur le même point géodésique. Après soumission des plans pour contrôle, quatre ont été validés, tandis qu'un a été rejeté. Cette situation a attiré notre attention sur le fait que l'orthophotographie de l'ANDF n'était pas géoréférencée à partir des mêmes points géodésiques, entraînant ainsi un décalage de certaines parcelles par rapport à l'orthophotographie dans certaines zones.

Actions et résolutions :

Face à cette difficulté, nous avons repris le rattachement de la parcelle en utilisant un autre point géodésique. Cette révision a permis de valider le bornage. Ce cas met en évidence qu'il existe des décalages, même au niveau des points géodésiques de l'IGN, soulignant la nécessité d'une vérification rigoureuse et de l'adaptation des méthodes de calage dans de tels contextes. Une meilleure synchronisation entre les données utilisées et les outils de géoréférencement pourrait ainsi prévenir ce genre de problème à l'avenir.



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES
RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

**AGENCE NATIONALE DU
DOMAINE ET DU FONCIER**
DÉPARTEMENT DU CADASTRE, DES
OPÉRATIONS ET DE L'INFORMATION
FONCIÈRES

Tél : 21 30 10 20 - Fax : 21 30 18 51
01 BP ; 302 COTONOU - ROUTE DE
L'AÉROPORT
www.finances.bj

CONTRÔLE DU PLAN DE BORNAGE

Nom du fichier fourni : [REDACTED]

Demande n° [REDACTED]

Département : ALIBORI

Commune : KANDI

Arrondissement : KANDI 1

Identifiant de la parcelle : Parcelle(s) q du (des) lot(s) 263

Requérant : [REDACTED]

Bornage réalisé par : NOUVEL ELAN

Date du dépôt initial du plan : 14/01/2025

RÉSULTAT DU CONTRÔLE :

REJETÉ



Motif

Veillez vous assurer des informations sur la localité de la parcelle ainsi que du calage de la parcelle.

Plan de bornage contrôlé le 15/01/2025 par
Rafik Badarou

Fabrice G. KOSSOU
Chef du Département du Cadastre, des Opérations et de l'Information Foncières (C/DCOIF)

Photo n°26 : Photo de la fiche de rejet suite au problème de calage

Source : NOUVEL ELAN

Conclusion :

Cette étude de cas met en lumière les difficultés liées aux rejets des plans de bornage contradictoire sur la plateforme de l'ANDF, notamment en raison de chevauchements avec des titres fonciers existants. Face à ces enjeux, il apparaît essentiel de renforcer la coopération et la communication entre les différents acteurs du processus foncier pour garantir l'efficacité et la précision des opérations de bornage.

À la lumière de ces expériences, plusieurs suggestions peuvent être formulées pour améliorer le processus de bornage contradictoire :

❖ **Renforcement de la collaboration avec l'ANDF** : Lorsqu'une incohérence entre le terrain objet du bornage et un titre foncier existant est identifiée, une collaboration étroite avec l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) s'avère cruciale. L'ANDF, en tant qu'autorité compétente, peut fournir son expertise et ses ressources pour clarifier la situation foncière, résoudre les chevauchements de titres fonciers et éviter les rejets de plans. Un échange régulier avec cette institution pourrait permettre une résolution rapide des problèmes fonciers rencontrés sur le terrain.

❖ **Densification des points géodésiques** : La densification des points géodésiques par l'Institut Géographique National (IGN) pourrait représenter une solution efficace pour faciliter les rattachements et garantir une meilleure précision lors des opérations de bornage contradictoire. En disposant de repères géodésiques supplémentaires, les géomètres-experts auraient

davantage d'outils pour garantir la conformité des délimitations foncières, réduisant ainsi les risques d'erreurs ou d'incertitudes.

Ces mesures, associées à une gestion proactive des situations complexes, permettraient de fluidifier les opérations de bornage contradictoire et d'assurer une régularisation foncière plus rapide et précise.

CONCLUSION GENERALE

Ce rapport a permis de mettre en lumière les défis majeurs liés aux opérations de **bornage de confirmation des droits fonciers** et aux **travaux d'expertise topographique** au Bénin. À travers une analyse approfondie des travaux de terrain et des procédures administratives, plusieurs difficultés ont été identifiées, notamment l'absence des propriétaires limitrophes, les problèmes de validation des plans par l'ANDF, les défis techniques liés au rattachement géodésique, et les lacunes dans la documentation foncière. Ces obstacles entravent non seulement l'efficacité des processus de sécurisation foncière, mais aussi la confiance des citoyens dans le système foncier.

Les travaux d'expertise topographique, en particulier, ont révélé l'importance d'une approche technique rigoureuse et impartiale pour résoudre les litiges fonciers. Ces expertises, menées dans un cadre judiciaire, permettent de délimiter avec précision les parcelles contestées et de fournir des preuves objectives aux tribunaux. Cependant, elles nécessitent une collaboration étroite entre les géomètres-experts, les autorités judiciaires et les parties concernées pour garantir la transparence et l'équité dans la résolution des conflits.

Cependant, des solutions concrètes ont été proposées pour surmonter ces défis. Parmi elles, on peut citer la **densification des points géodésiques** pour améliorer la précision des relevés, la **sensibilisation des requérants** sur leurs responsabilités dans le processus de bornage, et le renforcement de la **collaboration entre les acteurs fonciers** (géomètres-experts, ANDF, autorités

locales). Par ailleurs, l'adoption de technologies innovantes, telles que les systèmes GNSS et les logiciels de traitement des données géospatiales, pourrait considérablement améliorer l'efficacité des opérations de bornage et des expertises topographiques.


En conclusion, ce rapport souligne l'importance d'une approche intégrée et collaborative pour relever les défis fonciers au Bénin. Il appelle à une meilleure coordination entre les institutions publiques, les professionnels du secteur et les citoyens, afin de garantir une gestion foncière transparente, équitable et durable. Enfin, ce travail ouvre des perspectives pour de futures recherches et initiatives visant à moderniser et à optimiser les processus de sécurisation foncière, contribuant ainsi au développement socio-économique du pays. La sécurisation foncière n'est pas seulement une question technique ou juridique, mais aussi un pilier essentiel pour la paix sociale, la croissance économique et la protection de l'environnement.

Références Bibliographiques

- Loi n° 2013-01 portant code foncier et domanial en République du Bénin
- 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.
- Loi n°2008-07 du 28 février 2011 portant code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes en République du Bénin.
- <https://www.eko-gis.pl/t09.pdf>
- <https://www.haodiok.com/>
- <https://smithsurveyingequipment.co.uk/>
- <https://www.oreilleducampus.org/>
- <https://fr.wikipedia.org/wiki>
- <https://coe-epac.com/>

ANNEXES

Annexe 1 : Photo complet d'un Jugement ADD

Jugement avant-dire-droit N°053/1^{ère}CDPF/2024 du 24 octobre 2024	AU NOM DU PEUPLE BENINOIS Fraternité-Justice-Travail
	REPUBLIQUE DU BENIN
	TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE DEUXIEME
RÔLE GENERAL DJOU/2023/RG/0131	CLASSE DE DJOUGOU
	1^{ère} CHAMBRE DE DROIT DE PROPRIETE FONCIERE
Famille AYELE représentée par Cossi Séni et AYELE COSSI Yovo	PRESIDENT : Adandé Olatundé Henri Joël OUESSOU
C/	MINISTERE PUBLIC : H. Sèmèvo Médard GANDONOU
Famille GBOURE représentée par GBOURE Takalo	GREFFIER : Koffi Marc AGOIGNON
OBJET : Revendication de droit de propriété	Jugement avant-dire-droit prononcé publiquement le 24 octobre 2024
	LES PARTIES EN CAUSE
	DEMANDEUR : Famille AYELE représentée par Cossi Séni et AYELE COSSI Yovo : tous de nationalité béninoise, demeurants et domiciliés à Pargoutè/Anandana (Copargo), Tél : 97 49 50 64 / 97 04 46 15 ;
	D'UNE PART,
	DEFENDEUR : Famille GBOURE représentée par GBOURE Takalo, de nationalité béninoise, Institutrice, demeurant et domiciliée à Pargoutè/Anandana (Copargo), Tél : néant ;
	D'AUTRE PART,
	Par requête à Anandana du 28 mars 2023, la famille AYELE représentée par Cossi Séni et AYELE COSSI Yovo a saisi le tribunal de première instance de deuxième classe de Djougou statuant en matière civile de droit de propriété foncière pour la revendication de leur droit de propriété sur des parcelles sises dans le village Pargoutè, dans l'arrondissement de Anandana, commune de Copargo ;
	Attendu qu'à l'examen des déclarations et pièces versées au dossier, le tribunal n'a pas pu circonscrire les parcelles ; Que pour une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner le levé topographique des terrains litigieux ;
	Page 1 sur 2

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière, de droit de propriété foncière, en avant-dire-droit et en premier ressort ;

Ordonne le levé topographique de la parcelle litigieuse ;

Commets pour y procéder l'expert-géomètre **Raphaël ADELAKOUN**, téléphone 95819014 - 97489880 avec pour mission de :

-procéder à l'expertise de la parcelle litigieuse sise dans le village Pargoutè, dans l'arrondissement de Anandana, commune de Copargo en présence des parties ;

Dit que les frais d'expertise sont à la charge des parties chacune pour la moitié ;

Fixe à la somme de huit cent mille (800.000) FCFA le montant de la provision à valoir sur la rémunération de l'expert commis ;

Dit que chacune des parties est tenue de consigner à la caisse des dépôts et consignations dans un délai de trente (30) jours, la part qui lui revient, soit la somme de quatre cent mille (400.000) FCFA ;

Dit que l'expert déposera son rapport dans un délai d'un (01) mois au plus tard à compter du paiement de la provision ;

Dit qu'il se référera au tribunal en cas de difficultés ;

Renvoie la cause au 23 décembre 2024 pour le rapport d'expertise ;

Dit que la présente décision est de plein droit assortie de l'exécution provisoire ;

Réserve les dépens.

Ont signé :

Le Greffier,

Le Président,

SUIVENT LES SIGNATURES
POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME

A LA MINUTE

Koffi Marc AGOGNON
DJOUGOU le 28/10/2024
LE GREFFIER EN CHEF

A. O. Henri Joël OUESSOU



Sydney Hervé AYOWA
Page 2 sur 2

RECONNAISSANCE DES LIMITES

Nous avons pris comme point de départ, la borne désignée par le numéro B1 sur le levé de base. De ce point, nous avons, en présence de toutes les personnes conviées à l'opération et y ayant répondu, parcouru toutes les limites de l'immeuble à borner et avons procédé aux mesures topométriques et relevés de coordonnées cartésiennes.

De tout ce qui précède, il ressort que l'immeuble objet de bornage contradictoire, est limité, à partir de la borne B1 du levé de base, et en parcourant le pourtour dans le sens des aiguilles d'une montre, respectivement par :

la parcelle de terrain "a" présumée propriété de [REDACTED]

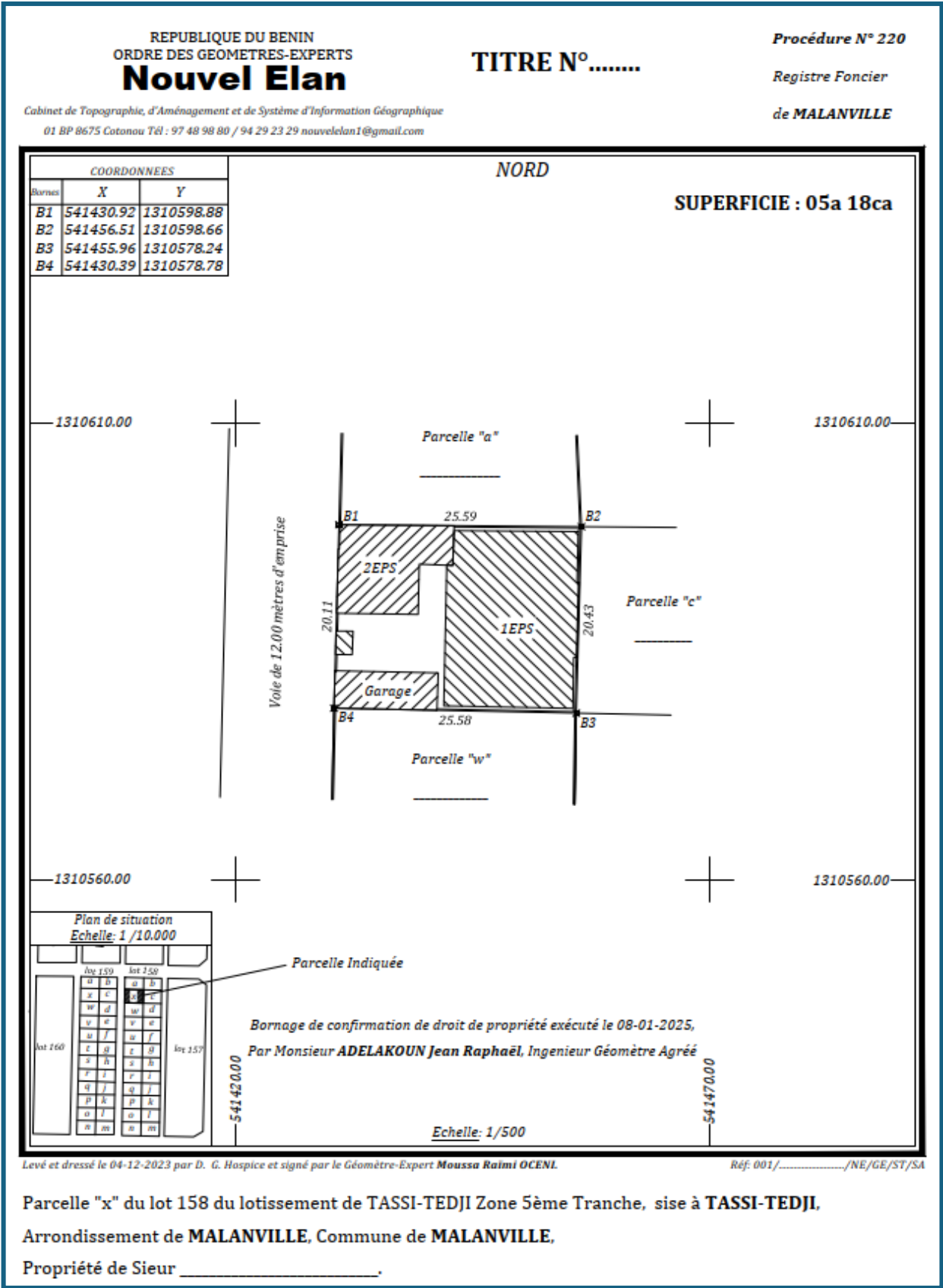
Nous avons mesuré la distance:
B1B2: Vingt cinq mètres, cinquante neuf centimètres (25.59m)
de la borne B1, nous avons suivi la limite Est constituée
par l'alignement rectiligne B1B2 et longeant la parcelle
de terrain "c" présumée propriété de [REDACTED]

Nous avons mesuré la distance:
B2B3: Vingt mètres, quarante trois centimètres (20.43m)
de la borne B2, nous avons suivi la limite Sud constituée
par l'alignement rectiligne B2B3 et longeant la parcelle de
terrain "d" présumée propriété de [REDACTED]

Nous avons mesuré la distance:
B3B4: Vingt cinq mètres, cinquante huit centimètres (25.58m)
Enfin de la borne B3, nous avons suivi la limite
ouest constituée par l'alignement rectiligne B3B4 et
longeant une voie de claye (12.00) mètres d-
emprise. Nous avons mesuré la distance:

B4B1: Vingt mètres, onze centimètres (20.11m)
et avons retrouvé la borne B1, point départ de
nos opérations.

Annexe 3 : Plan de bornage Validé



Annexe 4 : Photo de deux bornes géodésiques de 2^{ème} ordres



TABLE DES MATIERES

FICHE DE CERTIFICATION DE L'ORIGINALITE DU RAPPORT DE STAGE.....	i
FICHE DE CERTIFICATION DES CORRECTIONS	ii
SOMMAIRE	iii
AVANT-PROPOS	v
REMERCIEMENTS.....	vi
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS.....	vii
LISTE DES TABLEAUX.....	ix
LISTE DES FIGURES	x
LISTE DES PHOTOS	xi
LISTE DES ANNEXES	xiii
RESUME.....	Erreur ! Signet non défini.
ABSTRACT.....	xv
INTRODUCTION GENERALE.....	1
I-1- Présentation de la structure de départ.....	4
I-1-1- L'école Polytechnique d'ABOMEY-CALAVI (EPAC).....	4
I-1-2- Le Centre Autonome de Perfectionnement (CAP).....	6
I-2- Présentation de la structure d'accueil.....	7
I-2-1- Situation géographique de NOUVEL ELAN	7
I-2-2- Référence juridique	9
I-2-3- Domaine d'intervention du cabinet NOUVEL ELAN	9
I-2-4- Le personnel	10
I-2-5- L'organigramme du Cabinet NOUVEL ELAN	Erreur ! Signet non défini.
I-2-6- Matériels et équipements du Cabinet	11
I-3- Démarche méthodologie	12
I-4- Clarification des concepts :.....	13
II-1- Présentation des activités mené au cours du stage.....	16
II-1-1- Les travaux de levé topographiques	16
II-2- Travaux d'expertise judiciaires en matières foncier	18
II-2-1 La désignation du géomètre-expert par le tribunal	18
II-2-2 La programmation et convocation des parties concerné....	20

II-2-3 Travaux de terrain	26
II-2-5 Demande de renseignement complémentaire à l'ANDF	28
II-2-5 La rédaction du rapport d'expertise topographique.....	31
II-3- Travaux de bornage de confirmation de droit foncier.....	33
II-3-1- <i>Aperçu général de la procédure de confirmation des droits fonciers au Bénin</i>	33
II-3-2- <i>Les effets de la confirmation de droit foncier</i>	35
II-3-3- <i>les étapes de la confirmation de droit foncier</i>	36
II-3-4- <i>Planification du bornage contradictoire : rédaction des invitations et suivi de leur transmission</i>	38
II-3-5- <i>Mise en place de l'équipe topographique</i>	43
II-3-6- <i>Bornage contradiction et rédaction des procès-verbaux</i>	45
II-3-6-1- <i>Procédure de configuration du récepteur GNSS</i>	47
II-3-6-2- <i>Reconnaissance des limites et relevés topographiques</i> .	51
II-3-6-3- <i>Signature des procès-verbaux de bornage</i>	51
II-3-6-4- <i>Traitement des données recueillies, soumission du plan pour validation par la C/DCOIF et finalisation du rapport</i>	54
II-3-6-5- <i>Enregistrement du procès-verbal par le régisseur</i>	59
III-1- Analyse de quelques difficultés rencontrées lors des opérations de bornage de confirmation de droit foncier.....	61
III-1-1- Les difficultés lié à la faible implication des requérant et présumés propriétaire dans la procédure de confirmation de droit foncier	61
III-1-2- Les difficultés lié à la validation du plan de bornage soumis au contrôle par le C/DCOIF.....	65
CONCLUSION GENERALE	72
Références Bibliographiques	74