



UNIVERSITE D'ABOMEY-CALAVI
(UAC)
FACULTE DES SCIENCES HUMAINES ET SOCIALES
(FASHS)



Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole
(LaGREA)

***Journal de Géographie Rurale Appliquée et
Développement
(J_GRAD)***



ISSN : 1840-9962

N °1, décembre 2020

Volume 1

COMITE DE PUBLICATION

Directeur de Publication : Professeur Moussa GIBIGAYE

Rédacteur en Chef : Dr (MC) Bernard FANGNON

Conseiller Scientifique : Professeur Brice SINSIN

COMITE SCIENTIFIQUE

BOKO Michel (UAC, Bénin)

SINSIN Brice (UAC, Bénin)

ZOUNGRANA T. Pierre, Université de
Ouagadougou, (Burkina Faso)

AFOUDA Fulgence (UAC, Bénin)

AGBOSSOU Euloge (UAC, Bénin)

TENTE A. H. Brice (UAC, Bénin)

TOHOZIN Antoine Yves (UAC, Bénin)

KOFFIE-BIKPO Cécile Yolande (UFHB,
Côte d'Ivoire)

GUEDEGBE DOSSOU Odile (UAC,
Bénin)

OFOUEME-BERTON Yolande (UMN,
Congo)

CHOPLIN Armelle (Université Paris 1
Panthéon-Sorbonne, France)

SOKEMAWU Koudzo (UL, Togo)

VISSIN Expédit Wilfrid (UAC, Bénin)

TCHAMIE Thiou Komlan, Université de
Lomé (Togo)

SAGNA Pascal, Université Cheikh Anta
Diop (Sénégal)

OGOOWALE Euloge (UAC, Bénin)

HOUNDENOU Constant (UAC, Bénin)

KOLA Edinam (UL, Bénin)

CLEDJO Placide (UAC, Bénin)

CAMBERLIN Pierre, Université de Dijon
(France)

OREKAN Vincent O. A. (UAC, Bénin)

ODOULAMI Léocadie (UAC, Bénin)

GONZALLO Germain (UAC, Bénin)

KAMAGATE Bamory, Université Abobo-
Adjamé, UFR-SGE (Côte d'Ivoire)

KAUDJHS ASSI-Joseph Université
Alassane OUATARA (Côte d'Ivoire)

YOUSSAOU ABDOU KARIM Issiaka
(UAC, Bénin)

HOUINATO Marcel, (UAC, Bénin)

BABATOUNDE Séverin (UAC, Bénin)

COMITE DE LECTURE

TENTE A. H. Brice (UAC, Bénin), DOSSOU GUEDEGBE Odile (UAC, Bénin), TOHOZIN Antoine (UAC, Bénin), VISSIN Expédit Wilfrid (UAC, Bénin), VIGNINOUS Toussaint (UAC, Bénin), GIBIGAYE Moussa (UAC, Bénin), YABI Ibouaïma (UAC, Bénin), ABOUDOU, YACOUBOU MAMA Aboudou Ramanou (UP, Bénin), AROUNA Ousséni (UNSTIM, Bénin), FANGNON Bernard (UAC, Bénin), GNELE José (UP, Bénin), OREKAN Vincent (UAC, Bénin), TOKO IMOROU Ismaïla (UAC, Bénin), VISSOH Sylvain (UAC, Bénin), AKINDELE A. Akibou (UAC, Bénin), BALOUBI David (UAC, Bénin), KOMBIENI Hervé (UAC, Bénin), OLOUKOÏ Joseph (AFRIGIS, Nigéria), TAKPE Auguste (UAC, Bénin), ABDOULAYE Djafarou (UAC, Bénin), DJAUGA Mama (UAC, Bénin), NOBIME George (UAC, Bénin), OUASSA KOUARO Monique (UAC, Bénin), GBENOU Pascal (UAC, Bénin), GUEDENON D. Janvier (UAC, Bénin), SABI YO BONI Azizou (UAC, Bénin), ANAGONOU Désiré (UAC, Bénin), TONDRO MAMAN Abdou Madjidou (UAC, Bénin)

ISSN : 1840-9962

Dépôt légal : N^o 12388 du 25-08-2020, 3ème trimestre Bibliothèque Nationale Bénin

SOMMAIRE

N°	TITRES	Pages
1	FANGNON Bernard : <i>Dynamique foncière et vulnérabilité des exploitations maraichères dans la commune de Sèmè-Podji (sud-est du Bénin)</i>	05-20
2	KOUAKOU DJAHA NIMLAN Josiana, AMANI ASSIE Felix, BRIN ADOU Kouabenan, KOFFI YAO Jean Julius : <i>Retour des migrants agricoles et problèmes fonciers dans la sous-préfecture de Brobo (Centre de la Côte d'Ivoire)</i>	21-34
3	IBRAHIMA MOUNKAILA Ridouane, DIPAMA Jean-marie, BONTIANTI Abdou, BACHIR Mourtala : <i>Variations climatiques, pressions anthropiques et dynamiques de l'occupation et de l'utilisation des sols : analyse sur les facteurs de la dégradation des terres dans les communes Kourteye, Simiri et Ouallam (Niger)</i>	35-51
4	BASSE Orou Yorou Guy Aymard, ABDOULAYE Abdoul Ramane, TONDRO MAMAN Abdou-Madjidou, GIBIGAYE Moussa : <i>Perceptions des acteurs agricoles sur les déterminants des changements spatio-temporels de la végétation dans le bassin supérieur de l'Okpara au Nord-Bénin</i>	52-64
5	ASSI-KAUDJHIS Narcisse : <i>Contribution des potentialités endogènes à la gestion de la commune d'Oume (Centre- Ouest de la Côte d'Ivoire)</i>	65-77
6	TRAORE Diakalya, SOME YELEZOUOMIN STEPHANE Corentin, FANGNON Bernard, DA DAPOLA EVARISTE Constant : <i>Emergence de l'agriculture de rente et dynamique de la gouvernance coutumière du foncier dans la commune de Kangala (Burkina Faso)</i>	78-88
7	HOUINSOU TOGNIDE Auguste, NASSIHOUNDE COCOU Blaise, KPATOUKPA Kweshivi Bienvenu : <i>Problématique de la gestion foncière dans la commune de Tôffo au Sud-Bénin</i>	89-104
8	AHODO-OUNSOU NADOHOU ALODEDJI Richard, TOHOZIN Antoine Yves et GIBIGAYE Moussa : <i>Enjeux fonciers et jeux d'acteurs dans l'espace rural de la commune de Zê (Bénin)</i>	105-117
9	ABOUDOU YACOUBOU MAMA Aboudou Ramanou : <i>Enjeux et défis de la gestion des terres agricoles dans la commune de Savè au Centre du Bénin</i>	118-134
10	Vincent MOUTEDE-MADJI, Beltolna MBAINDOH : <i>Exploitation pétrolière et dynamique des espaces ruraux dans le Département de la Nya en République du Tchad</i>	135-148

11	ANGOA Roseline Ella Ehoué, KOULAÏ Armand, TAPÉ Bidi Jean : <i>Déterminants et incidences spatio-sociales de la paysannerie dans la localité d'Arrah à l'est de la Côte d'Ivoire</i>	149-160
12	KOUMASSOU M. Thréance, YABI Ibouraïma, BALOUBI M. David, HOUSSOU Christophe Sègbè : <i>Ecueils du code foncier domanial et pratiques foncières locales dans les communes d'Aplahoué et de Klouékanmey</i>	161-176
13	KOUASSI Konan, KOFFI Guy Roger Yoboué, N'GUESSAN N'GUESSAN Francis, ASSI-KAUDJHIS P. Joseph : <i>Enclavement fonctionnel et accès aux marchés ruraux dans la sous-préfecture de Bonon en Côte d'Ivoire</i>	177-191
14	ASSEMIAN Assiè Emile, KOUAKOU Yao Fabrice, BOTTI Vanie David : <i>Cartographie des zones humides destinées à l'agropastoral et à l'approvisionnement en eau potable de la commune de Katiola (centre-nord de la Côte d'Ivoire) par télédétection</i>	192-207
15	SANOU Bakary, ADAM Youssoufou, TONDRO MAMAN Abdou Madjidou, DAKOU Bio Sylvestre, GIBIGAYE Moussa : <i>Dynamique institutionnelle de gouvernance et d'aménagement des espaces frontaliers en Afrique de l'Ouest</i>	208-221
16	KRAMO Yao Valère : <i>Accessibilité géographique aux structures sanitaires et stratégies de résilience en milieu rural dans le Département de Gagnoa en Côte d'Ivoire</i>	222-235
17	ODJOUBERE Jules, DAOUDOU O. Laurent, LAOUROU Jean : <i>Impacts de la pression anthropique sur la forêt classée de l'Ouémé-Boukou dans la commune de Savè au Bénin</i>	236-246
18	GBENOU Pascal, GBESSO Gbodja Houéhanou François, GIBIGAYE Moussa : <i>Spatialisation, usages et essai de multiplication massive des plants de <i>Pterocarpus santalinoides</i> DC. en pépinière dans la commune d'Abomey-Calavi</i>	247-257
19	MAGNINI Seindira : <i>Analyse des perceptions liées à la mobilité des enfants dans la province du Sourou au Burkina Faso</i>	258-270

ECUEILS DU CODE FONCIER DOMANIAL ET PRATIQUES FONCIERES LOCALES DANS LES COMMUNES D'APLAHOUÉ ET DE KLOUÉKANMEY

THE PITFALLS OF THE STATE LAND CODE AND LOCAL LAND PRACTICES IN THE COMMUNES OF APLAHOUÉ AND KLOUÉKANMEY

*Thréance Massan KOUMASSOU, Ibouaïma YABI, David Makodjami BALOUBI, Sègbè
Christophe HOUSSOU*

RESUME

La présente recherche étudie les écueils du code foncier domanial dans la protection de l'agriculture familiale et la persistance des pratiques locales informelles de formalisation des transactions dans les communes d'Aplahoué et de Klouékanmey.

L'approche méthodologique adoptée est basée sur la collecte des données, leur traitement et l'analyse des résultats. Les données utilisées dans le cadre de cette recherche sont relatives aux dispositions du Code Foncier Domanial en République du Bénin, aux modes d'accès à la terre, aux différents acteurs en concurrence d'accès à la terre, aux mécanismes et stratégies d'acquisition développés, les niveaux de formalisation des transferts ainsi qu'aux statuts et lieu de provenance des acquéreurs.

Il ressort que les achats-ventes des terres coutumières au Bénin sont légalisés et encadrés par l'article 360 du Code Foncier et Domanial (CFD). Dans la Commune d'Aplahoué, des superficies de plus de 1000 hectares ont été achetées par des acquéreurs individuels dans l'arrondissement d'Atomey en 2017 auprès de plusieurs présumés propriétaires terriens sans respect de la procédure alors que nul ne peut acquérir plus de 1000 ha d'après le même article 360. Environ 64 % des grandes acquisitions sont des non-agriculteurs et proviennent des centres urbains. En ce qui concerne les pratiques de formalisation des transactions foncières, seulement 4,9 % de transfert de droit sont formalisés de façon légale avec affirmation de la convention par le maire.

Mots clés : *Aplahoué, Klouékanmey, Code foncier, agriculture familiale, transaction, informel*

ABSTRACT

This research studies the pitfalls of the state land code in the protection of family farming and the persistence of informal local practices of formalizing transactions in the communes of Aplahoué and Klouékanmey.

The methodological approach adopted is based on data collection, processing and analysis of the results. The data used within the framework of this research relate to the provisions of the Domanial Land Code in the Republic of Benin, to the modes of access to land, to the various players competing for access to land, to acquisition mechanisms and strategies. developed, the levels of formalization of transfers as well as the statutes and place of origin of the purchasers.

It appears that the purchases and sales of customary lands in Benin are legalized and governed by article 360 of the Land and Land Code (CFD). In the Municipality of Aplahoué, areas of more than 1000 hectares were purchased by individual buyers in the district of Atomy in 2017 from several alleged landowners without respecting the procedure while no one can acquire more than 1000 ha according to the same article 360. About 64% of large acquisitions are non-farmers and come from urban centers. Regarding the practices of formalizing land transactions, only 4.9% of transfer of rights are legally formalized with affirmation of the agreement by the mayor.

Keywords: *Aplahoué, Klouékanmey, Land code, family farming, transaction, informal*

INTRODUCTION

La thématique "économie des droits fonciers et de la gestion intrafamiliale de la terre" se trouve à la confluence de deux grands champs de recherche qui s'ignorent : l'économie des droits de propriété et l'économie des ménages (P-Y Le Meur, 2002, p. 2). A.C. Ndiaye (2005, p. 22) définit les droits fonciers comme l'allocation des droits fonciers ; la délimitation des lots sur

lesquels s'appliquent ces droits, le transfert entre les parties par voie de vente, bail, prêt, don ou héritage, l'enregistrement des droits fonciers, l'arbitrage en cas de doute ou de différend portant sur les droits et sur les limites des parcelles.

Il existe toutefois sur le plan coutumier une cohérence commune qui ressort en général des dispositions régulant l'accès à la terre et son usage agricole et pastoral. Il s'agit de grands principes normatifs tels que : « les droits d'autochtonie à forte dimension religieuse liés à l'appartenance communautaire ; la reconnaissance du droit d'accès à la terre pour assurer sa subsistance, élargie aux non-autochtones ; le principe hiérarchique d'attribution des droits (L. Cambrézy et Y. Magnon, 2012, p. 9). L'origine de l'acquisition est apparue comme déterminante des types de risques de contestation et donc, de la demande de certificat. La marchandisation croissante de la terre est susceptible d'induire des risques de contestation de la transaction, ou des conditions de la transaction (restrictions portant sur le droit de vente), tout particulièrement les ventes de *tanindrazana* (« terre des ancêtres »), (C. Boué, 2013, p. 75). La vente de la terre répond à une situation extrême, dans les cas où il n'y a pas d'autres solutions. Les raisons de cette assertion vis-à-vis de la vente des terres, divergent cependant. Y. Arfa-Cherfi (2006, p. 256) par exemple évoque deux raisons : « la terre, comme seule ressource, l'insuffisance de l'assiette foncière ». Bien que les dispositions du code foncier et domanial en République du Bénin tente à protéger au mieux les terres rurales, il n'en demeure pas moins vrai que certains acteurs contournent les procédures prévues mettant ainsi à mal l'avenir de l'agriculture familiale en l'occurrence dans les communes de Aplahoué et de Klouékanmey.

Cette recherche étudie les écueils du code foncier domanial dans la protection de l'agriculture familiale et analyse la persistance des pratiques locales informelles de formalisation des transactions foncières rurales dans les communes de Aplahoué et de Klouékanmey. Ces deux communes sont situées dans le département du Couffo au sud-ouest du Bénin (figure 1). Selon les données de l'INSAE (INSAE/RGPH4, 2013), Aplahoué et Klouékanmey couvrent plus de la moitié du département du Couffo, respectivement 915 km² et 394 km² de superficies soit 54,5 % de la superficie totale du département. Pour une population départementale de 745 328 habitants au recensement de 2013, les deux communes concentrent à elles seules, 299 706 habitants, soit 40,21 % de la population totale.

Les critères ayant présidé au choix de ces sites sont en premier lieu la disponibilité relative des terres agricoles par rapport aux autres communes et en second lieu le développement accru des marchés fonciers surtout des transactions marchandes ces dix dernières années dans leurs parties septentrionales. Ces transactions menacent dangereusement la survie de l'agriculture familiale dans cette partie du pays.

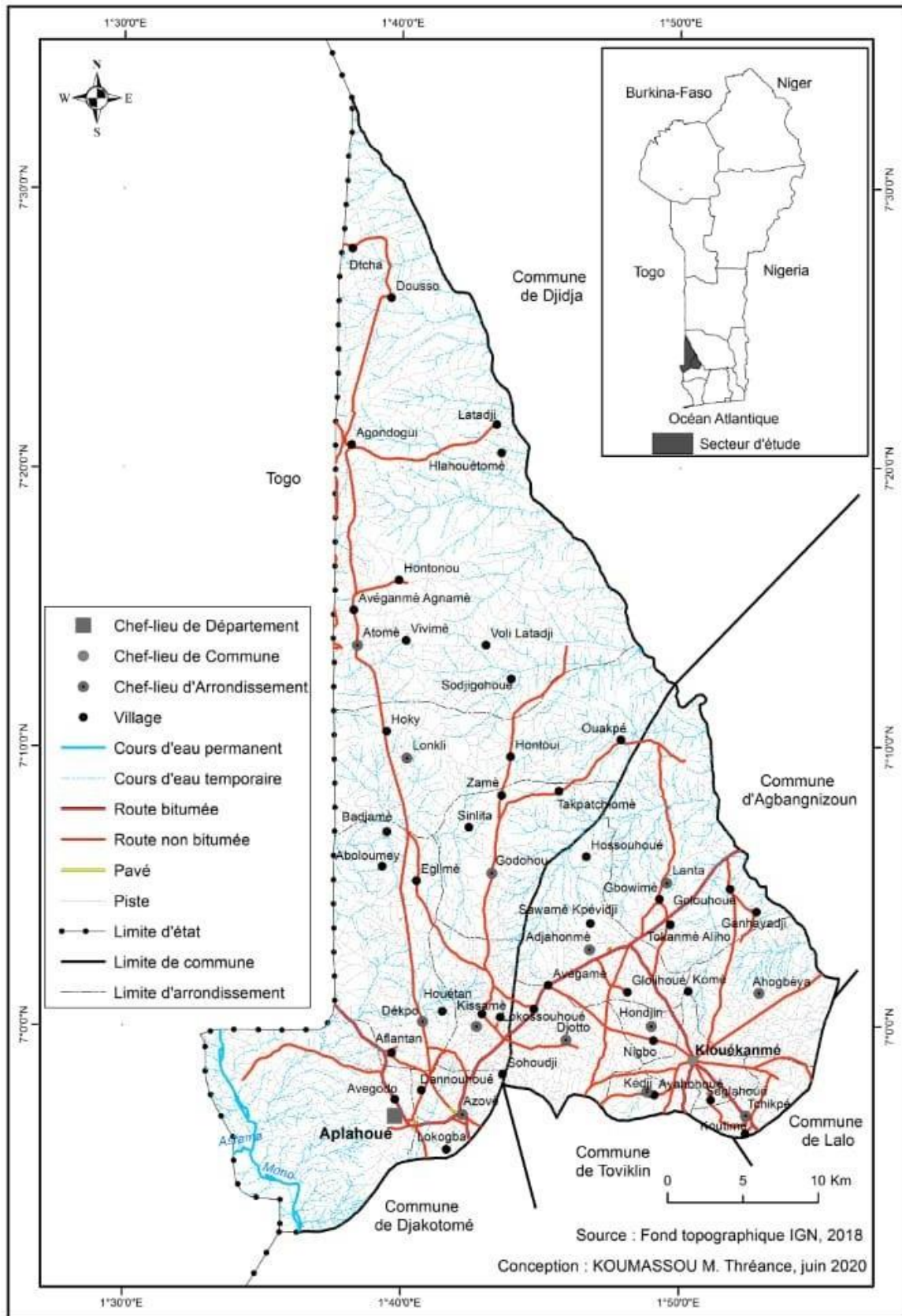


Figure 1 : Situation géographique des communes de Aplahoué et de Klouékanmey

1. MATÉRIEL ET MÉTHODES

Collecte des données

Plusieurs données sont utilisées dans le cadre de cette recherche. Elles sont relatives aux modes d'accès à la terre, aux différents acteurs en concurrence d'accès à la terre, à leurs motivations, aux mécanismes et stratégies d'acquisition développés ainsi que le statut et lieu de provenance des acquéreurs. Les textes de régulation foncière au Bénin en termes de lois, décrets, arrêtés, notes, circulaires, etc. ont été analysés. Les réformes foncières, les politiques, programmes et projets fonciers ont été pris en compte. Les institutions traditionnelles et modernes d'affectation des terres et de régulation foncière ont été contactées. Les données liées à la mise en valeur des domaines acquis sont analysées. Il a été également question de rechercher les superficies des transactions marchandes.

Les acteurs avec qui les entretiens ont eu lieu sont des personnes ressources de l'Agence Nationale des Domaines et du Foncier, les autorités communales en charge des affaires domaniales, les Responsables des commissions foncières, le Président du Tribunal de Conciliation, les Chefs de villages, les Instances traditionnelles de régulation foncière, les Chefs de collectivité, les structures publiques d'accompagnement agricole, la Cellule Communale d'Agence Territoriale de Développement Agricole, les Organisations associatives / professionnelles, les ONG de promotion agricole, etc.

Le tableau I présente la liste des villages retenus par commune et parcourus lors des investigations de terrain.

Tableau 1 : Liste des villages retenus par arrondissement et commune pour les enquêtes.

Communes/Arrondissements	Villages
Villages du nord des communes (grande disponibilité foncière)	
Commune d'Aplahoué	
Atomey	Volly-latadji, Gougouta
Lonkly	Hoky, Badjamè
Godohou	Zamé (Kogbétohoué), wakpé (Mahougbehoué), Takpatchiomè
Commune de Klouékanmey	
Ahoglobeya	Aglali, Dadjì, Ahogbéya-centre, Mademè
Lanta	Dékandji, Gbowimè, Sawamè- Houéyiho
Adjahomey	Kpévidji, Sawamè-Hossouhoué
Villages du centre et du sud des communes (faible disponibilité foncière)	
Commune d'Aplahoué	
Dékpo	Lagbavé
Kissamey	Hélétoumey
Commune de Klouékanmey	
Djotto	Avéganmey
Honjin	Soglonouhoué

Source : Enquêtes de terrain, 2019

La collecte des données est faite à l'aide des questionnaires d'enquête de terrain et des guides d'entretien pour les personnes ressources.

Échantillonnage

L'effectif total des ménages enquêtés est réparti entre les arrondissements du nord des deux communes et les arrondissements témoins. La détermination de la taille des ménages est faite suivant la formule probabiliste de D. Schwartz (1995) présentée par l'équation :

$$X = (za)^2 \times p(1 - p)/i^2$$

- X= effectif total des ménages enquêtés
- Za= l'écart réduit correspondant à un taux de sondage de 95 % (Za=1,96) ;
- P=n/N avec
 - P= proportion des ménages des dix-neuf (19) villages retenus au nord comme au centre dans les Communes d'Aplahoué et de Klouékanmey,
 - n=nombre de ménages des dix (10) arrondissements retenus dans les deux communes,
 - N= effectif total des ménages des Communes d'Aplahoué et de Klouékanmey.

P= 35169/58631=0,60 Soit 60 %

- 1-p = 1-0,60=0,40
- I = précision désirée=5 %,

Donc $X = (1,96)^2 \times 0,60 (0,40)/(0,05)^2 = 369$.

Traitement des données et analyse des résultats

L'analyse des données s'est appuyée sur l'exploration de la tradition orale des Adja, les enquêtes de terrain et des sources écrites en rapport avec la thématique. Les données ont été traitées et analysées à l'aide du logiciel Sphinx et du tableur Excel.

∞ Modèle d'appréciation de la Dynamique des transactions foncières marchandes

Pour apprécier la dynamique des modes d'accès à la terre par achat et par location et des exploitations agricoles, le calcul des variations de l'achat/vente et la location est effectué. L'évolution est appréciée entre 2005,2009, 2010, 2014 et 2019. Les superficies utilisées sont celles déclarées par les acquéreurs ou enregistrées sur les conventions, reçus d'achat et registres fonciers dans les communes. On posera :

- S1=évolution de l'achat ou la vente de terres agricoles entre 2005 et 2009.
- S1₂₀₀₅, S1₂₀₀₆, S1₂₀₀₇, S1₂₀₀₈, S1₂₀₀₉ sont la superficie totale de terres agricoles achetées ou vendues dans le secteur de la recherche respectivement en 2005, 2006, 2007, 2008 et 2009
- DS1 est la variation ou l'évolution de la superficie de terres agricoles achetées ou vendues dans le secteur entre 2005 et 2009.
DS1=S1₂₀₀₉ – S1₂₀₀₅
- S2= évolution de l'achat ou de la vente de terre entre 2010 et 2014
DS2= S2₂₀₁₄ – S2₂₀₁₀
- S3= évolution de l'achat ou de la vente de terres agricoles entre 2014 et 2019
DS3= S3₂₀₁₉ – S3₂₀₁₅

Pour ce secteur de recherche, on peut avoir un des trois cas suivants :

- Premier cas : DS1=0 ; DS2=0 et DS3=0 alors on peut parler d'une stabilité dans les achats /ventes de terres agricoles ;
- Deuxième cas : DS1 > 1 ; DS2 > 1 et DS3 > 1, alors, il y a une évolution progressive des achats et ventes de terres ;
- Troisième cas : DS1 < 1 ; DS2 < 1 et DS3 < 1, alors, on parlera d'une évolution régression des achats et des ventes dans le secteur de la recherche.

Cette méthode d'appréciation de l'évolution des achats et ventes sur la même période de temps sera aussi appliquée à la location des terres agricoles dans le secteur d'étude.

2. RÉSULTATS

Écueils du code foncier domanial dans la protection de l'agriculture familiale

Choix d'un régime de propriété privée dans un contexte où la majorité des terres sont gérées selon la coutume

Jusqu'en 2007, la législation foncière reposait sur le principe de domanialité, c'est-à-dire que les terres non immatriculées ou objets de droits coutumiers sont intégrés dans le domaine privé de l'Etat et donc, il ne peut y avoir de vente légale sur des terres qui n'ont pas de vie juridique ou qui ne disposent pas d'un titre foncier. La loi n°2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin, a créé le certificat foncier qui est un nouveau statut juridique, individuel ou collectif, qui peut être obtenu à travers un dispositif de formalisation des transactions foncières à l'échelle villageoise et communale. Une innovation abrogée par le Code Foncier et Domanial (CFD) de 2013 qui réaffirme la propriété privée comme régime foncier où le titre foncier devient un acte définitif et inattaquable (Art.146 nouveau du CFD). Ce choix du régime de propriété, met l'accent sur la privatisation de la propriété foncière comme instrument non seulement de sécurisation foncière mais de promotion de l'investissement.

Mais, le contenu du Titre Foncier béninois pose un problème d'utilité de la propriété qui peut être un facteur de blocage des politiques d'aménagement (puisque dans le décret portant expropriation, les modalités concernant les porteurs de titre foncier ne sont pas clarifiées) ou conduisant à la spéculation et thésaurisation des biens dans beaucoup de cas. Ce qui est important de souligner c'est que d'abord, dans le domaine rural, l'intérêt commun implique une régulation de l'appropriation puisqu'il y a de plus en plus de besoins d'aménagements hydroagricoles et d'orientation de la production en vue de la sécurité alimentaire et la transformation de l'agriculture familiale. Cette régulation est d'autant plus nécessaire dans la mesure où les espaces agricoles ne sont pas extensibles.

Absence de contrôle de la restriction des droits de vente

Les achats-ventes des terres coutumières ou le transfert à titre définitif des terres rurales régi par les coutumes sont légalisés et encadrés (Arti.360 nouveau) sans un réel mécanisme de contrôle. En effet, les régulations qui sont prévues dans le cadre des achats-ventes des terres sont d'ordre de limitation des superficies. Les seuils sont définis ainsi que les avis et autorisations relevant d'une instance plus élevée à chaque fois, jusqu'au conseil des ministres, pour des acquisitions de plus de 500 hectares.

L'objectif poursuivi par le législateur est l'accroissement des exigences en fonction de la superficie achetée pour décourager la spéculation et la thésaurisation foncières. Mais on constate que les seuils définis sont valables et applicables à toutes les régions malgré les disparités en matière de disponibilité de terres d'une région à une autre. Les zones de forte pression foncière devraient faire objet de restrictions particulières en vue de la conservation des terres agricoles pour l'agriculture familiale.

Dans la Commune d'Aplahoué, des superficies de plus de 1000 hectares ont été achetées par des acquéreurs individuels dans l'arrondissement d'Atomé en 2017 sans respect de la procédure. Au cours des investigations, les raisons évoquées par ces acquéreurs en ce qui concerne le non-respect de la procédure sont entre autres, la réticence des vendeurs (puisque la plupart des ventes s'opèrent dans la clandestinité), la complexité de la procédure, la lenteur de

l'administration communale, le coût élevé de la formalisation au niveau communal. Les cédants quant à eux ont souligné la méconnaissance de la procédure et la publicité autour de l'opération de vente lorsqu'on passe par la voie officielle, le contexte de la vente (détresse). Il faut souligner que dans l'ensemble, les grandes acquisitions de terres dans le secteur de la recherche sont faites à 88 % par des étrangers venant des villes et d'autres régions et le sont environ à 70 % par des non-agriculteurs. Cet accaparement à grande échelle des terres agricoles est suicidaire à la survie de l'agriculture familiale, source de vie de la population rurale dans ces localités.

Par ailleurs, les avis et autorisations sur les seuils devraient être donnés sur la base d'études économiques et environnementales selon le CFD mais les insuffisances notées à ce niveau sont l'absence de clarification sur les conditions d'approbation et les modalités d'étude des projets d'achat ou d'investissement dans le CFD et dans les décrets d'application.

De plus, sur un ensemble de 77 Bureaux Communaux de Gestion Foncière, démembrements de l'ANDF, seulement 14 ont été ouverts en octobre 2016 et de nombreux instruments, dont le logiciel cadastral, manquent ; ce qui empêche la pleine mise en œuvre du code. Dans le secteur de la recherche, un seul bureau est ouvert dans la Commune d'Aplahoué. Il désert tout le département du Couffo. Mais la régie foncière déconcentrée se trouve dans un autre département, le Mono. Or « toute vente effectuée sur une terre rurale qui n'aurait obtenu le visa de l'Agence ou l'avis de préemption est nulle et de nul effet » (Art. 362 du CFD). Cela pose un réel problème d'accès difficile aux structures d'opérationnalisation de la réforme, mise à part les capacités techniques, organisationnelles et matérielles des structures au niveau communal et local (CoGeF, SVGF).

Par ailleurs, les opérations de formalisation des transactions pourraient se heurter à des obstacles de disponibilité suffisante de notaires surtout dans les communes rurales après la période transitoire de 10 ans d'adoption du code. En effet, selon les articles 17, 18, 516 du CFD, tous faits ou toutes conventions portant sur un immeuble dont les droits n'ont pas été confirmés, ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, devront être constatés par acte notarié ou par acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire après la période transitoire de 10 ans d'application.

Dans les localités agricoles de faible disponibilité de terres cultivables comme le sud des Communes d'Aplahoué et de Klouékanmey, on observe une régulation endogène des marchés fonciers. Dans ces localités, les ventes sont rares et ont cédé place à la location (pratique non encore sécurisée) qui représentent 79,3 % contre 20,6 % au nord. Cela constitue une des options prometteuses pour une promotion progressive des marchés fonciers équitables car les personnes vulnérables peuvent accéder à la terre, y investir et la mettre en valeur, sans que les cédants soient exposés au risque de perdre définitivement leur patrimoine foncier. Les ventes devraient être plus restrictives du point de vue des superficies et de la profession de l'acquéreur pour donner des avantages aux marchés locatifs.

Non régulation des investissements urbains en milieu rural et mise en valeur des terres

Les dynamiques locales des marchés fonciers sont de deux ordres ; une « endogène », née de la pression démographique et des enjeux économiques et l'autre « exogène », suscitée par la demande des acheteurs urbains.

Les acheteurs venant des villes ou investisseurs urbains, disposent plus de moyens financiers substantiels et fortement conscients des enjeux économiques de l'appropriation des terres rurales et bien informés sur les procédures à mettre en œuvre pour acquérir les terres. Pour 113 gros acquéreurs retenus pour cette recherche, 70 parmi eux sont des fonctionnaires, commerçants et artisans. Donc, environ 62 % des grandes acquisitions sont effectuées par les non-agriculteurs en provenance des centres urbains avec une concentration de superficie de

17500 hectares contre 6 725 hectares pour les agriculteurs. Dans le CFD, aucune disposition ne limite ou n'empêche des achats par les investisseurs urbains. La seule restriction liée au type d'investisseur est celle interdisant l'achat des terres agricoles par les non Béninois (Art.14, CFD).

En ce qui concerne la mise en valeur des terres acquises, les dispositions du CFD restent ambiguës. Les textes prévoient une mise en location forcée des terres non mises en valeur par leurs propriétaires. En effet, les terres en propriété privée ou détenues selon la coutume, et non exploitées pendant plus de 5 ans, peuvent, après constat de non mise en valeur par le maire et si le propriétaire ne déclare pas vouloir les exploiter, faire l'objet d'une mise à bail (Art.367 du CFD). L'ambiguïté réside dans l'extension des terres non mises en valeur aux terres insuffisamment mises en valeur en termes de d'abandon des plantations ou de mauvais état d'entretien, ou encore des parcelles réputées en mauvais état de production dont les rendements sont largement inférieurs à ceux habituellement obtenus dans la localité. L'ambiguïté réside aussi dans les limites de délais de mise au repos des terres en friche et l'idée d'utilisation des plantes fertilisantes après les délais de cinq ans (Art.369) sans que les mesures de contrôle ne soient suffisamment pertinentes. Par exemple, lorsqu'une terre a été non exploitée pendant plus de 5 ans, il suffit que le propriétaire ou le détenteur de droit acquis selon la coutume sur le fonds de terre, fasse connaître par écrit au maire qu'il s'engage à mettre en valeur le fonds inexploité ou sous-exploité, dans un délai d'un (01) an pour stopper la procédure, ou qu'il y renonce par son absence de réaction après affichage de l'arrêté de constat de non mise en valeur par le maire. La disposition est censée permettre aux agriculteurs ayant besoin de terres d'exploiter des terres inutilisées, toutefois elle paraît difficile du fait de la possibilité pour le propriétaire ou le détenteur de droit de propriété d'arrêter la procédure de mise en valeur forcée et aussi l'impossibilité éventuelle des structures locales (SVGF, CoGeF) de faire de la dénonciation des non mises en valeur compte tenu des liens familiaux ou lignagers.

Malgré le décret n° 2015-014 du 29 janvier 2015 portant conditions et modalités de mise en valeur des terres rurales en République du Bénin, les différentes mesures prises ne sont pas connues des acteurs fonciers ou du moins ne sont pas encore appliquées. Dans le secteur de cette recherche, seulement 10 % des grandes acquisitions identifiées sont mises en valeur.

Persistance des pratiques locales informelles de formalisation des transactions foncières

Ampleur de la formalisation informelle des transactions foncières marchandes

Procédure de formalisation des transactions sur les terres agricoles et les éléments de coûts à payer

Le législateur a fait de l'écrit une obligation dans toute formalisation des transactions foncières en milieu rural. Dans le cadre des transferts marchands, toute vente d'un fonds de terre ou d'un immeuble doit être précédée de la confirmation de droits fonciers détenus sur ledit immeuble et le vendeur devra, préalablement à la transaction, obtenir auprès de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier, un Certificat d'Appartenance Coutumier dont le délai de validité est d'un (01) an non renouvelable (Art. 17, 157 du CFD). Quant au transfert de droits d'usage, la délégation doit être constatée par un écrit rédigé devant témoins qui précise l'accord des parties sur les conditions d'octroi et de jouissance des droits d'usage délégués. Dans tous les cas, la consultation de la section villageoise de gestion foncière est requise dans les localités où il en existe déjà, sous peine de nullité de l'acte de transfert de droit d'usage. Les étapes de formalisation de transfert de droits, précaires ou définitifs selon le code foncier domanial ainsi que les coûts y afférents sont résumées dans le tableau II.

Tableau II : Résumé de la procédure de formalisation des transactions sur les terres agricoles et les éléments de coûts à payer

Etape	Procédure de transfert de droit définitif	Procédure de transfert de droits d'usages
Etapas de la formalisation		
1	Renseignements auprès de la mairie	Renseignement auprès de la SVGF ou de la mairie
2	Demande et constitution du dossier (fiche de demande)	Retrait et remplissage du formulaire (imprimé)
3	Enquête foncière de la SVGF (PV enquête SVGF)	Enquête sommaire de la SVGF au besoin
4	Identification de la parcelle (fiche d'identification de la parcelle)	Signature de l'acte devant la SVGF et remise de copie originale à chaque partie
5	Étude du projet de valorisation agricole avec avis motivé de la CoGeF (terrain rural supérieur ou égal à 2ha)	Enregistrement et classement d'une copie dans les archives
6	Délibération du Conseil Communal (terrain rural supérieur ou égal à 2ha)	Envoi de deux copies à la Mairie
7	Préparation du dossier pour l'audience d'affirmation	
8	Audience et affirmation du Maire, assisté d'un interprète assermenté	
Type de frais (FCFA)	Aplahoué	Klouékanmey
Achat et vente de terres agricoles dont la superficie est inférieure à 2 ha en milieu rural		
Imprimé de convention de vente	1000 x 5	200 x 5
Dépôt de signature	500 x 5	1000 x 5
Timbre de légalisation	2000 x 5	2000 x 5
Frais d'enquête SVGF	5000	0
Déclaration de vente	500	500
Attestation de Détention Coutumière si parcelle sous régime coutumier (ADC)	25 000	25 000
Motivation des interprètes	0	0
Intervention du service foncier	0	0
Taxe sur la valeur vénale	1 % du prix de cession	1% du prix
Frais étude de projet de valorisation agricole	-	-
Enregistrement de la convention d'achat /vente (Service Régie Foncière)	1200 x 6	1200 x 6
Total des frais	54.700 +1% du prix de cession	48.700 +1% du prix de cession
Achat et vente de terres agricoles dont la superficie est comprise entre 2 ha et 20 ha en milieu rural		
Imprimé de convention de vente	1000 x 5	200 x 5
Dépôt de signature	500 x 5	1000 x 5
Timbre de légalisation	2000 x 5	2000 x 5
Frais d'enquête du SVGF	5000	0
Déclaration de vente	500	500
Attestation de Détention Coutumière si parcelle sous régime coutumier	50 000	50 000
Motivation des interprètes	0	0
Intervention du service foncier	0	0
Taxe sur la valeur vénale	1 % du prix de cession	1% du prix
Frais d'étude du projet de valorisation agricole	Disposition non encore appliquée	20 000

Enregistrement de la convention d'achat/vente (service Régie Foncière)	1200 x 6	1200 x 6
Total des frais	80.200 +1% du prix de cession	93.700 + 1% du prix de cession
Achat et vente de terres agricoles dont la superficie est comprise entre 20 ha et 50 ha en milieu rural		
Imprimé de convention de vente	1000 x 5	200 x 5
Dépôt de signature	500 x 5	1000 x 5
Timbre de légalisation	2000 x 5	2000 x 5
Frais d'enquête du SVGF	5000	0
Déclaration de vente	500	500
Attestation de Détention Coutumière si parcelle sous régime coutumier	175 000	175 000
Motivation des interprètes	0	0
Intervention du service foncier	0	0
Taxe sur la valeur vénale	1 % du prix de cession	1% du prix
Frais d'étude du projet de valorisation agricole	Disposition non encore appliquée	50 000
Enregistrement de la convention d'achat /vente (service Régie Foncière)	1200 x 6	1200 x 6
Total des frais	205.200+ 1 % du prix de cession	248.700 +1% du prix de cession
Achat et vente de terres agricoles dont la superficie est comprise entre 50 ha et 100 ha en milieu rural		
Imprimé de convention de vente	1000 x 5	200 x 5
Dépôt de signature	500 x 5	1000 x 5
Timbre de légalisation	2000 x 5	2000 x 5
Frais d'enquête SVGF	5000	0
Déclaration de vente	500	500
Attestation de Détention Coutumière si parcelle sous régime coutumier	175 000	175 000
Motivation des interprètes	0	0
Intervention du service foncier	0	0
Taxe sur la valeur vénale	1 % du prix de cession	1% du prix
Frais d'étude du projet de valorisation agricole	Disposition non encore appliquée	100 000
Enregistrement de la convention d'achat / vente (service Régie Foncière)	1200 x 6	1200 x 6
Total des frais	205.200+ 1 % du prix de cession	298.700+ 1% du prix de cession
Achat et vente de terres agricoles dont la superficie est comprise entre 100 ha et 500 ha en milieu rural		
Imprimé de convention de vente	1000 x 5	200 x 5
Dépôt de signature	500 x 5	1000 x 5
Timbre de légalisation	2000 x 5	2000 x 5
Frais d'enquête SVGF	5000	0
Déclaration de vente	500	500
Attestation de Détention Coutumière si parcelle sous régime coutumier	250 000	250 000
Motivation des interprètes	0	0
Intervention du service foncier	0	0
Taxe sur la valeur vénale	1 % du prix de cession	1% du prix
Frais d'étude du projet de valorisation agricole	Disposition non encore appliquée	100 000
Enregistrement de la convention d'achat / vente (service Régie Foncière)	1200 x 6	1200 x 6
Total des frais	280.200 1 % du prix de cession	373.700 +1 % du prix de cession

Achat et vente de terres agricoles dont la superficie est comprise entre 500 ha et 1000 ha en milieu rural		
Imprimé de convention de vente	1000 x 5	200 x 5
Dépôt de signature	500 x 5	1000 x 5
Timbre de légalisation	2000 x 5	2000 x 5
Frais d'enquête SVGF	5000	0
Déclaration de vente	500	500
Attestation de Détention Coutumière si parcelle sous régime coutumier	500 000	500 000
Motivation des interprètes	0	0
Intervention du service foncier	0	0
Taxe sur la valeur vénale	1 % du prix de cession	1% du prix
Frais d'étude du projet de valorisation agricole	Disposition non encore appliquée	200 000
Enregistrement de la convention (service Régie Foncière)	1200 x 6	1200 x 6
Total des frais	530.200 +1% du prix de cession	723.700 + 1% + frais d'étude du projet
Transfert de droit d'usage (location/fermage)		
Imprimé du contrat (jeu de copie de 05 imprimés)	Disposition non encore appliquée	500
Frais d'enregistrement		500
Total frais	La mairie d'Aplahoué n'a pas encore pris de décision de formalisation des contrats de faire valoir indirect	1000

Sources : ANDF, enquêtes de terrain, septembre 2020

En analysant les différentes étapes de formalisation des transactions foncières, on peut dire que le souci du législateur est la validité du droit à transférer et la sécurisation de la transaction. On en déduit que la plupart des conflits induits par des transactions foncières n'avaient pas comme cause la validité des conventions ou des contrats mais plutôt de la remise en cause du droit du cédant ou bien de la contestation du droit transféré. En réalité, lorsque la parcelle objet de transaction et le droit du cédant ne sont pas eux-mêmes sécurisés en amont, le droit transféré ne peut être qu'imparfait. L'innovation apportée par le CFD est l'exigence faite au cédant de l'Attestation de Détention Coutumière comme pièce opposable ou l'enregistrement de la convention d'achat si la parcelle objet de cession avait été achetée par l'actuel vendeur.

Ampleur des pratiques illégales de formalisation des transactions foncières marchandes

Malgré ces avancées de la législation foncière, beaucoup de transactions foncières se déroulent encore dans l'informel, c'est-à-dire en dehors du cadre légal formel (figure 2).

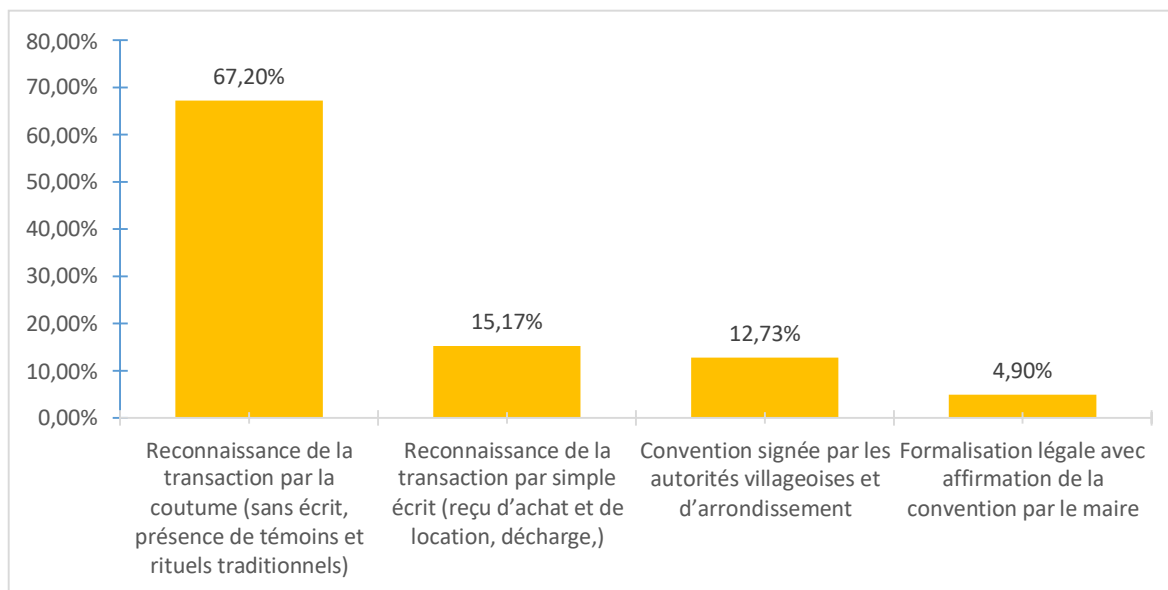


Figure 2 : Ampleur des pratiques illégales de formalisation des transactions foncières

L'analyse de la figure révèle que la proportion de la reconnaissance coutumière des transactions foncières au niveau des ménages enquêtés, représente plus de la moitié (67,2 %) de l'ensemble des transferts. De cette proportion, l'achat-vente représente 1,35 %, la location 9,48 % et le métayage 10,28 % soit un total de 21,11 % pour les transactions marchandes (achat-vente, location, métayage) contre 46,09 % pour les transferts non marchands (héritage, emprunt, don).

Les transactions conclues sur la base de simples reçus d'achat ou de location représentent 15,17 % des transactions et seulement 4,9 % sont légalement formalisées suivant les procédures sanctionnées par l'affirmation de l'acte par le Maire après le visa du Chef d'Arrondissement. Entre ces deux pratiques locales de formalisation, c'est-à-dire sans écrit et sans convention de vente ou de location visées et/ou confirmées, existe des transactions illégalement formalisées ou « semi-formelles ». Il s'agit donc des conventions ou contrats visés par les Chefs Villages (CV) et Chefs d'Arrondissement (CA) sans la procédure ; elles représentent 12,73 % de l'ensemble.

On constate que des conventions portant sur des terres rurales sont souvent directement signées par les mairies avec les acquéreurs en violation de la loi qui accorde des prérogatives à la SVGF dans la formalisation des transactions foncières sous peine de nullité. Tout porte à croire que les textes ne sont pas appropriés par les acteurs concernés surtout ceux communaux.

En somme, les acquisitions de terres investiguées aussi bien à Aplahoué qu'à Klouékanmey au cours de cette recherche sont acquises pour la plupart par le biais des régimes fonciers coutumiers. Les transactions sont souvent conclues par les parties avec de simples reçus d'achat ou de location ou de métayage et c'est plus tard que certains acquéreurs procèdent ensuite à la formalisation de la transaction auprès des instances modernes de gestion foncière. La proportion de transactions marchandes qui ne passent cependant pas par le dispositif légal est importante.

Les dynamiques des pratiques foncières locales dans les Communes d'Aplahoué et de Klouékanmey témoignent de la lenteur dans les changements de comportement attendus des acteurs fonciers. En effet, de 1995 en 2018, les Communes d'Aplahoué (entre 2007-2012) et de Klouékanmey (entre 1995-2000 ; 2007-2012 ; 2015-2018) ont bénéficié des programmes d'intervention publique à travers l'élaboration des Plans Fonciers Ruraux et de sécurisation

foncière. Plusieurs outils ont été mis en place pour accompagner la reconnaissance et l'enregistrement des droits coutumiers par le plan foncier rural, la gestion de l'information foncière au niveau local et la sécurisation des droits d'usage et d'administration. L'introduction de ces outils date de près de 25 ans sans une véritable appropriation et un impact sur le quotidien des populations. La preuve, sur les 19 villages retenus dans le cadre de cette recherche pour les enquêtes de terrain, 10 villages sont des villages bénéficiaires du Plan Foncier Rural, donc des Plans Fonciers Ruraux ont été élaborés dans ces villages avec la vulgarisation des contrats-type de transaction foncière, la mise en place des Sections Villageoises de Gestion Foncière et la mise en œuvre des activités de sensibilisation à la formalisation des transactions. Et pourtant, ce sont les transactions informelles qui prédominent dans ces communes.

3. DISCUSSION

Au Bénin, depuis 2013, toutes les terres non couvertes par un titre foncier sont sous l'emprise de droits présumés. Ce choix du régime de propriété, officialise l'individualisation et la privatisation de la propriété foncière dans le but de sa sécurisation et de l'investissement sans toutefois mesurer l'ampleur des conséquences sur l'agriculture familiale. Ce résultat s'arrime avec les éclairages de E. Le Roy (1987, p.4) affirmant que les problèmes liés au foncier et au développement agricole des pays de l'Afrique francophone sont en dernière analyse tributaires des solutions juridiques modernes dégagées pour les régler.

Les achats-ventes des terres coutumières ou le transfert à titre définitif des terres rurales, régi par les coutumes sont légalisés et encadrés par des textes mais les pratiques locales, avec le développement d'un marché foncier très dynamique mettent à l'épreuve les nouvelles procédures de transferts de droit qui, restent pour la plupart non formelles dans le nord des communes de Aplahoué et de Klouékanmey.

En effet, 67,20 % des transactions foncières sont effectuées par de simple reconnaissance de la coutume dans le nord de ces deux communes. Si des discours établissent en Afrique de l'Ouest des liens entre la sécurité foncière et la formalisation des transferts de droits pour justifier les politiques d'enregistrement et de titrage des propriétés qui, apparaissent coûteuses pour l'Etat et la population, E. Bouquet *et al* (2016, p.14) présentent les expériences des administrations mexicaine, malgache et sud-africaine avec des résultats différents en matière de l'adhésion de la population et du degré de formalisation des transactions. Pour ces auteurs, le Mexique déploie des efforts très conséquents pour amener sa population à adhérer à 90 % à son programme d'enregistrement, en le rendant gratuit pendant qu'à Madagascar et en Afrique du Sud où la formalisation est payante pour les mêmes types de programmes, les guichets fonciers sont loin de disposer d'une capacité de promotion comparable à celle du Mexique avec des taux très faible de formalisation. Ces constats de Madagascar et de l'Afrique du Sud sont comparables à nos résultats où parmi les raisons de non formalisation des transactions, figure la question des coûts élevés.

De façon plus large, les raisons de l'illégalité des pratiques foncières locales évoquées par les acteurs dans le cadre de cette recherche sont celles de i) la méconnaissance des textes pour la plupart des acteurs à s'approprier leurs rôles et missions et à les exercer, ii) manque de synergie d'action entre les services administratifs des communes et les services déconcentrés de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier pour l'appropriation des outils de mise en œuvre du CFD axés sur les approches du changement des pratiques, iii) la lourdeur de la procédure ainsi que son coût élevé. Ces constats corroborent les observations relevées par D. Moussa et K. Amadou (2016, p.9, 54) dans le cadre de l'analyse de la gouvernance foncière au Mali et qui montrent aussi que la gestion foncière est confrontée dans ce pays à plusieurs limites liées principalement à l'inadéquation de certaines dispositions légales aux réalités locales,

l'inachèvement juridique et institutionnel, l'ambiguïté de certaines dispositions légales, la lenteur et le coût élevé des procédures d'enregistrement et d'acquisition de la propriété foncière, l'absence de synergie entre structures intervenant dans la gestion foncière, la méconnaissance généralisée des textes.

Lorsque cette étude propose, au regard des problèmes de formalisation de transfert de droit, des actions communales visant la sensibilisation et la formation des acteurs pour une appropriation réelle des textes ainsi que de leur mise en pratique, M. Jouili (2008, p. 242) et P. Lavigne Delville (2018, p. 6) quant à eux vont plus loin en stipulant que les enjeux économiques de la formalisation des droits tels que la sécurité des investissements, la facilitation de l'accès au crédit, la dynamisation du marché foncier doivent être placés au cœur des échanges avec les acteurs pour que la tendance de la faible formalisation des transactions foncières en milieu rural soit renversée.

Si pour M. R. Kouakou (2015, p. 51) et de A.C. Ndiaye (2005, p. 7), la vente de la terre devient une pratique courante dès le début des années 80 et contrôlée par les personnes nanties, son introduction dans le nord des Communes d'Aplahoué et de Klouékanmey, secteur de cette recherche, montre les mêmes résultats. En effet, 62 % des acquéreurs identifiés sont des fonctionnaires, commerçants et artisans avec une concentration de superficie de 17500 hectares contre 6 725 hectares acquises par les paysans agriculteurs désirant d'augmenter la taille de leurs exploitations. Ces constats justifient les analyses de P. Lavigne Delville (2018, p. 11) des marchés fonciers au Bénin, montrant l'existence d'une double dynamique de marchandisation, l'une, endogène, poussée par la pression démographique au profit des paysans, et l'autre, exogène, suscitée par la demande de terres de la part d'acheteurs urbains, détenant un pouvoir économique sur les paysans agriculteurs.

Même si certains auteurs comme P. Lavigne Delville *et al* (2017, p 90) ; C. Barrere (2001, p. 30) considèrent que des droits de propriété privée bien définis sont une condition de développement économique et que le marché permet une circulation des droits sur la terre vers les producteurs les plus efficaces, permettant ainsi un accroissement de la valeur ajoutée globale, les grandes acquisitions identifiées dans le secteur de la recherche ne sont mises en valeur qu'à 10 %. Cela pose un réel problème d'efficacité marchande et d'équité des transactions foncières dans le secteur dans la mesure où les terres deviennent de plus en plus privatisées, thésaurisées et concentrées dans les mains d'une minorité de néo agriculteurs ; ce que C. Barrere, 2001, p. 11) dénonce lorsqu'il dit que les marchés fonciers devraient toutefois contribuer à l'équité en faveur des petits agriculteurs afin de réduire les conséquences de l'individualisation et de la marchandisation accrues de l'accès à la terre.

CONCLUSION

Au regard des pratiques foncières dans les localités agricoles de faible disponibilité de terres cultivables comme le sud des Communes d'Aplahoué et de Klouékanmey, on observe une régulation endogène des marchés fonciers. Dans ces zones aujourd'hui, les ventes sont rares et ont cédé place à la location qui représente 79,3 % contre 20,6 % au nord. Les acheteurs des terres du nord où il y a de la disponibilité foncière, viennent pour la plupart des villes. Ils sont des investisseurs urbains, disposent plus de moyens financiers substantiels et fortement conscients des enjeux économiques de l'appropriation des terres rurales. En outre ils disposent de connexions politiques dans les milieux des décideurs. Les Attestations de Détention Coutumière ne sont souvent pas délivrées pour valider le droit de vendre du cédant dans le cadre des achats-ventes, conformément aux dispositions prévues par le code. Des objets ou les projets de mise en valeur n'accompagnent pas les conventions d'achat-vente. Les raisons qui expliquent parfois cet état de chose sont les contingences politiques et l'influence de l'argent

sous forme de corruption sans compter l'ignorance des acquéreurs de la procédure de transfert de droit et de sa formalisation.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ARFA-CHERFI Yamina, 2006, L'agriculture familiale structures foncières et dynamiques sociales enquête dans une commune rurale du constantinois (aïn abid), Thèse pour le Doctorat d'Etat, Université Mentouri de Constantine, 388 p.
- BARRERE Christian, 2001, Pour une critique des droits de propriété, laboratoire CERA-EDJ, Université de Reims, 11- 45.
- BOUE Céline, 2013, Changement institutionnel et pratiques de sécurisation des droits fonciers : le cas d'une commune rurale des Hautes Terres malgaches (Faratsiho), thèse de doctorat, école doctorale Économie et Gestion de Montpellier (ED 231) et de l'unité de recherche MOISA, 304 p.
- Emmanuelle Bouquet, Ward Anseeuw et Perrine Burnod, 2016, La formalisation des droits fonciers en discours, Économie rurale, mis en ligne le 30 juin 2018, consulté le 20 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/economierurale/4938>.
- CAMBRÉZY Luc, MAGNON Yves, 2012, La question foncière en milieu rural. Population, mondialisation et développement : quelles dynamiques ? La Documentation Française, 109-128.
- CHENE-SANOGO Alima, 2012, Enjeux fonciers et développement « durable » au Mali, thèse, Université de Bourgogne, École Doctorale LISIT, 849 p.
- IDRISSOU Abibath., BERTUS Wennink., BALTISSSEN Gerard et OBURA Francine (eds), 2014, La gouvernance du foncier rural au Bénin. La société civile s'engage, SNV Bénin, Cotonou, 68 p.
- IIED (2017) : L'accès aux terres agricoles à la va-vite en Afrique subsaharienne, article Briefng, 4 p.
- JOULI Mustapha, 2008, Ajustement structurel, mondialisation et agriculture familiale en Tunisie. Économie et finance quantitative [q-fn]. Université Montpellier1, 573 p.
- KOUAKOU Marius Roland, 2015, Socio-histoire de la violence criminelle autour du foncier rural dans l'ouest ivoirien (cas de Fengolo S/P de Duékoué), mémoire de master, Université Alassane Ouattara de Bouaké, Département de Sociologie et d'Anthropologie, 133 p.
- LAVIGNE DELVILLE Philippe, 2018, Les marchés fonciers ruraux au Bénin dynamiques, conflits, enjeux de régulation, Les Cahiers du Pôle Foncier, N° 19/2018, article, 56 p.
- LAVIGNE DELVILLE Philippe, COLIN Jean-Philippe, KA Ibrahima, MERLET Michel, 2017, Etude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation, UEMOA/IPAR, 198 p. pp 77-160 + annexes.
- LAVIGNE-DELVILLE Philippe, 2002, Vers une articulation des modes de régulation foncière ? Avancées récentes et enjeux- Afrique de l'ouest francophone, contribution au séminaire régional sur les enjeux fonciers, article, 31p.
- DJIRE Moussa, KEITA Amadou, 2016, Cadre d'analyse de la gouvernance foncière Au Mali, rapport final, 197p.
- LE MEUR Pierre-Yves, 2002, Approche qualitative de la question foncière, Note méthodologique, 23 p.
- LOI n°2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin
- LOI n° 2013-01 portant code foncier et domanial en République du Bénin, 112 p.
- LOI n° 2017-15 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Benin.
- NDIAYE Ahamdou Coumba, 2005, La problématique de l'accès aux ressources foncières des populations de la zone du lac de Guiers. Cas de la communauté rurale de MBane, Sénégal,

Ecole Nationale d'Economie Appliquée, Mémoire d'Ingénieur de Travaux en Aménagement du Territoire, Environnement et Gestion Urbaine, 127 p.

LE ROY Emmanuel, 1987, La réforme du droit de la terre dans certains pays d'Afrique francophone, Étude Législative n°44, FAO, p. 4

SCHWARTZ Daniel, 1995, Méthode statistique à l'usage des médecins et des biologistes, 4ème édition, 314 p.

THAREAU Bertille, 2011, Réguler l'accès à la terre, la réinvention locale du corporatisme agricole. Sociologie. Université de Nanterre - Paris X, 398 p.

1- Contexte, Justification et Objectifs du journal

Le développement des territoires ruraux est une préoccupation prise en compte par de nombreux organismes internationaux que nationaux à travers les projets et programmes de développement.

En Afrique, le défi du développement est indissociable du devenir des espaces ruraux. Les territoires ruraux sont caractérisés par d'importantes activités rurales qui influencent sur la dynamique du monde rural et la restructuration des espaces ruraux.

En effet, de profondes mutations s'observent de plus en plus au sein du monde rural à travers les activités agricoles et extra agricoles. Des innovations s'insèrent dans les habitudes traditionnelles des ruraux. Cela affecte sans doute le système de production des biens et services et les relations entre les villes et campagnes.

Ainsi, dans ce contexte de mutation sociétale, de nouvelles formes d'organisation spatiale s'opèrent. Ces nouvelles formes dénotent en partie par les différents modes de faire-valoir. Aussi, plusieurs composantes environnementales sont-elles impactées et nécessitent donc une attention particulière qui interpelle aussi bien les dirigeants politiques, les organismes non étatiques et les populations locales pour une gestion durables des espaces ruraux.

Par ailleurs, le contexte de la décentralisation, le développement à la base implique toutes les couches sociales afin d'amorcer réellement le développement. Ainsi, la femme rurale, à travers le rôle qu'elle joue dans le système de production de biens et services, mérite une attention particulière sur le plan formation, information et place dans la société en pleine mutation.

Enfin, en analysant le contexte socioculturel et l'évolution de la croissance démographique que connaissent les campagnes, les questions d'assainissement en milieu rural doivent de plus en plus faire l'objet des préoccupations majeures à tous les niveaux de prises de décision afin de garantir à tous un cadre de vie sain et réduire l'extrême pauvreté en milieu rural.

Le premier numéro du Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) du Laboratoire de Géographie Rurale et d'Expertise Agricole (LaGREA) s'inscrit dans la logique de parcourir de façon profonde tous les aspects liés au monde rural. A ce titre, les axes thématiques prioritaires ci-après seront explorés.

Axe 1 : Dynamique des espaces ruraux et Aménagement de l'espace rural

- ✓ Mutations spatiales et dynamique des espaces ruraux ;
- ✓ Gestion du foncier rural et environnementale ;
- ✓ Climat, aménagements hydroagricoles ;
- ✓ SIG et gestion des territoires ruraux ;
- ✓ Gouvernance et planification des espaces ruraux.

Axe 2 : Economie rurale

- ✓ Activités agricoles et sécurité alimentaire ;
- ✓ Ecotourisme ;
- ✓ Artisanat rural ;
- ✓ Territoires, mobilité et cultures.

Axe 3 : Genre et développement rural

- ✓ Femmes et activités rurales ;
- ✓ Développement local ;
- ✓ Echanges transfrontaliers dans les espaces ruraux ;
- ✓ Hygiène et assainissement en milieu rural.

2. Instructions aux auteurs

Politique éditoriale

Le Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) publie des contributions originales en français ou en anglais dans tous les domaines de la science sociale.

Les contributions publiées par le journal représentent l'opinion des auteurs et non celle du comité de rédaction. Tous les auteurs sont considérés comme responsables de la totalité du contenu de leurs contributions.

Le Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) est semestrielle. Il apparaît deux fois par an, tous les six mois (juin et décembre).

Soumission et forme des manuscrits

Le manuscrit à soumettre au journal doit être original et n'ayant jamais été fait objet de publication au paravent. Le manuscrit doit comporter les adresses postales et électroniques et le numéro de téléphone de l'auteur à qui doivent être adressées les correspondances. Ce manuscrit soumis au journal doit impérativement respecter les exigences du journal.

La période de soumission des manuscrits est de : 01 au 31 août 2020.

Retour d'évaluation : 30 septembre 2020.

Date de publication : 15 décembre 2020.

Les manuscrits sont envoyés sur le mail du journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*) à l'adresse: journalgrad35@gmail.com avec copie à Monsieur Moussa GIBIGAYE <moussa_gibigaye@yahoo.fr>.

Langue de publication

J_GRAD publie des articles en français ou en anglais. Toutefois, le titre, le résumé et les mots clés doivent être donnés dans deux langues (anglais et français).

Page de titre

La première page doit comporter le titre de l'article, les noms des auteurs, leur institution d'affiliation et leur adresse complète. Elle devra comporter également un titre courant ne dépassant pas une soixantaine de caractères ainsi que l'adresse postale de l'auteur, à qui les correspondances doivent être adressées.

- Le titre de l'article est en corps 14, majuscule et centré avec un espace de 12 pts après le titre (format > paragraphe > espace après : 12 pts).
- Les noms et prénoms des auteurs doivent apparaître en corps 12, majuscule et centré et en italique.
- Les coordonnées des auteurs (appartenance, adresse professionnelle et électronique) sont en corps 10 italique et alignés à gauche.

Résumé

Le résumé comporte de 250 à 300 mots et est présenté en Français et en Anglais. Il ne contient ni référence, ni tableau, ni figure et doit être lisible. Il doit obligatoirement être structuré en cinq parties ayant respectivement pour titres : « Description du sujet », « Objectifs », « Méthode », « Résultats » et « Conclusions ». Le résumé est accompagné d'au plus 05 mots-clés. Le résumé et les mots-clés sont composés en corps 9, en italique, en minuscule et justifiés.

Introduction

L'introduction doit fournir suffisamment d'informations de base, situant le contexte dans lequel l'étude a été réalisée. Elle doit permettre au lecteur de juger de l'étude et d'évaluer les résultats acquis.

Corps du sujet

Le corps du texte est structuré suivant le modèle IMReD. Chacune des parties joue un rôle précis. Elles représentent les étapes de la présentation.

Introduction

L'introduction doit indiquer le sujet et se référer à la littérature publiée. Elle doit présenter une question de recherche.

L'objectif de cette partie est de mettre en avant l'intérêt du travail qui est décrit dans l'article et de justifier le choix de la question de recherche et de la démarche scientifique.

Matériel et méthodes

Cette partie doit comprendre deux volets : présentation succincte du cadre de recherche et l'approche méthodologique adoptée.

2.3.5.3 Résultats

Les résultats sont présentés sous forme de figures, de tableaux et/ou de descriptions. Il n'y a pas d'interprétation des résultats dans cette partie. Il faut particulièrement veiller à ce qu'il n'y ait pas de redondance inutile entre le texte et les illustrations (tableaux ou figures) ou entre les illustrations elles-mêmes.

2.2.5.4 Discussion

La discussion met en rapport les résultats obtenus à ceux d'autres travaux de recherche. Dans cette partie, on peut rappeler l'originalité et l'intérêt de la recherche. A cet effet, il faut mettre en avant les conséquences pratiques qu'implique cette recherche. Il ne faut pas reprendre des éléments qui auraient leur place dans l'introduction.

Conclusion

Cette partie résume les principaux résultats et précise les questions qui attendent encore des réponses. Les différentes parties du corps du sujet doivent apparaître dans un ordre logique.

L'ensemble du texte est en corps 12, minuscule, interligne simple, sans césure dans le texte, avec un alinéa de première ligne de 5 mm et justifié (Format > paragraphe > retrait > 1ère ligne > positif > 0,5 cm). Un espace de 6 pts est défini après chaque paragraphe (format > paragraphe > espace après : 6 pts). Les marges (haut, bas, gauche et droite) sont de 2,5 cm.

- Les titres (des parties) sont alignés à gauche, sans alinéa et en numérotation décimale
- La hiérarchie et le format des titres seront les suivants :

Titre de premier ordre : (1) MAJUSCULE GRAS justifié à gauche

Titre de 2ème ordre : (1-1) Minuscule gras justifié à gauche

Titre de 3ème ordre : (1-1-1) Minuscule gras italique justifié à gauche

Titre de 4ème ordre : (1-1-1-1) Minuscule maigre ou puces.

Rédaction du texte

La rédaction doit être faite dans un style simple et concis, avec des phrases courtes, en évitant les répétitions.

Remerciements

Les remerciements au personnel d'assistance ou à des supports financiers devront être adressés en terme concis.

Références

Les passages cités sont présentés en romain et entre guillemets. Lorsque la phrase citant et la citation dépassent trois lignes, il faut aller à la ligne, pour présenter la citation (interligne 1) en romain, en diminuant la taille de police d'un point. Les références de citation sont intégrées au texte citant, selon les cas, des façons suivantes :

- (Initiale(s) du Prénom ou des Prénoms de l'Auteur, année de publication, pages citées);

Exemples :

1-Selon C. Mathieu (1987, p. 139) aucune amélioration agricole ne peut être réalisée sans le plein accord des communautés locales et sans une base scientifique bien éprouvée ;

2-L'autre importance des activités non agricoles, c'est qu'elles permettent de sortir les paysans du cycle de dépendance dans laquelle enferment les aléas de la pluviométrie (M. Gueye, 2010, p. 21) ;

3-K. F. Yao *et al.*, (2018, p.127), estime que le conflit foncier intervient également dans les cas d'imprécision ou de violation des limites de la parcelle à mettre en valeur. Cette violation des limites de parcelles concédées engendre des empiètements et des installations d'autres migrants parfois à l'issue du donateur.

Les sources historiques, les références d'informations orales et les notes explicatives sont numérotées en série continue et présentées en bas de page. Les divers éléments d'une référence bibliographique sont présentés comme suit :

- Nom et Prénom (s) de l'auteur, Année de publication, Zone titre, Lieu de publication, Zone Éditeur, les pages (pp.) des articles pour une revue.

Dans la zone titre, le titre d'un article est présenté en romain et entre guillemets, celui d'un ouvrage, d'un mémoire ou d'une thèse, d'un rapport, d'une revue ou d'un journal est présenté en italique. Dans la zone Éditeur, on indique la Maison d'édition (pour un ouvrage), le Nom et le numéro/volume de la revue (pour un article). Au cas où un ouvrage est une traduction et/ou une réédition, il faut préciser après le titre le nom du traducteur et/ou l'édition (ex : 2ndeéd.). Les références bibliographiques sont présentées par ordre alphabétique des noms d'auteur.

Références bibliographiques Article

dans revue

GIBIGAYE Moussa, HOUINSOU Auguste, SABI YO BONI Azizou, HOUNSOUNOU Julio, ISSIFOU Abdoulaye et DOSSOU GUEDEGBE Odile, 2017, Lotissement et mutations de l'espace dans la commune de Kouandé. *Revue Scientifiques Les Cahiers du CBRST*, **12**, 237-253

Ouvrages, rapport

IGUE Ogunsola John, 2019, *les activités du secteur informel au Bénin : des rentes d'opportunité à la compétitivité nationale*, Paris, France, Karthala, 252 p.

Articles en ligne

BOUQUET Christian et KASSI-DJODJO Irène, 2014, « Déguerpir » pour reconquérir l'espace public à Abidjan. In : *L'Espace Politique*, mis en ligne 17 mars 2014, consultée le 04 août 2017. URL : <http://espacepolitique.revues.org/2963>

Chapitre d'ouvrage

OFOUEME-BERTON Yolande, 1993, Identification des comportements alimentaires des ménages congolais de Brazzaville : stratégies autour des plats, in Muchnik, José. (coord.). *Alimentation, techniques et innovations dans les régions tropicales*, 1993, Paris, L'harmattan, 167-174.

Thèse ou mémoire :

FANGNON Bernard, 2012, *Qualité des sols, systèmes de production agricole et impacts environnementaux et socioéconomiques dans le Département du Couffo au sud-ouest du Bénin*. Thèse de Doctorat en Géographie, EDP/FLASH/UAC, p.308

Frais d'inscription

Les frais de soumission sont fixés à 40.000 FCFA (quarante mille Francs CFA).

Conformément à la recommandation du comité scientifique du Journal de Géographie Rurale Appliquée et Développement (*J_GRAD*), les soumissionnaires sont priés de bien vouloir s'acquitter de leur frais de publication dès la première soumission sur la plateforme de gestion des publications du Journal. Les articles ne seront envoyés aux évaluateurs qu'après paiement par les auteurs des frais d'instruction et de publication qui s'élèvent à quarante mille francs (40.000 F CFA) par envoi Western Union, RIA, MONEYGRAM ou par mobile money (**Préciser les noms et prénoms**) à **Monsieur SABI YO BONI Azizou** au numéro +229 97 53 40 77 (WhatsApp). Le reçu doit être scanné et envoyé à l'adresse suivante <journalgrad35@gmail.com> avec copie à Monsieur **Moussa GIBIGAYE** <moussa_gibigaye@yahoo.fr>.

Contacts

Pour tous autres renseignements, contacter l'une des personnes ci-après,

- Monsieur Moussa GIBIGAYE +229 95 32 19 53
- Monsieur FANGNON Bernard +229 97 09 93 59
- Monsieur SABI YO BONI Azizou +229 97 53 40 77