

LE TITRE FONCIER, OUTIL DE SÉCURISATION OU DE MARGINALISATION DES DROITS FONCIERS COUTUMIERS ?



Daouda MOUSSE

Expert Juriste Foncier

Spécialiste des processus d'expropriations et de réinstallations

Spécialiste des politiques foncières rurales

Il est auteur de plusieurs ouvrages fonciers.

Après son premier article en 2024, intitulé :

« *La justiciabilité et l'inattaquabilité du Titre Foncier Béninois mises à rude épreuve* »,

il met au public en 2026, son deuxième article

avec pour titre « *Le titre foncier, outil de sécurisation ou de marginalisation des droits fonciers coutumiers ?* »

ISBN : 978-99982-3-477-2

Dépôt Légal : 18132 du 23/01/2026

(229) 01.97.72.22.13

Mail : moussedaouda1@gmail.com



***LE TITRE FONCIER, OUTIL DE
SÉCURISATION OU DE MARGINALISATION
DES DROITS FONCIERS COUTUMIERS ?***

SOMMAIRE

- **Résumé**
- **Mots-clés**

Introduction

I. Le titre foncier : définition, importance et portée juridique

1. Définition du titre foncier
2. Importance du titre foncier
3. Portée juridique du titre foncier

II. Le titre foncier comme droit de propriété foncière exclusive : la position de Monsieur Daouda MOUSSE

III. Les droits fonciers locaux : une logique d'inclusion

1. Fondements inclusifs des droits fonciers locaux
2. Exemples de droits et de documents fonciers inclusifs
3. Limites internes à l'inclusion des droits fonciers locaux

IV. Intérêt pour les États de promouvoir des documents fonciers inclusifs

V. Le cas du Bénin : entre exclusivité du titre foncier et ouverture à l'inclusion

VI. Inclusion foncière et gestion des risques

Conclusion

Références

Résumé

La question de la terre n'est pas qu'une affaire de géométrie ou de cadastre ; elle bat au cœur même des dynamiques sociales, économiques et politiques de nos pays africains. Aujourd'hui, un débat fondamental oppose deux visions : le titre foncier doit-il rester un rempart de propriété exclusive, ou peut-il devenir un instrument accueillant, capable d'intégrer la pluralité des droits qui coexistent sur une même terre ?

S'appuyant sur une analyse rigoureuse des textes et de la doctrine, cet article démontre que le titre foncier, dans sa forme classique, a été conçu pour être essentiellement exclusif. Cependant, le vent tourne. L'évolution des politiques foncières avec l'exemple inspirant du **Certificat d'Enregistrement au Cadastre (CEC)** au Bénin révèle une ambition nouvelle : celle de créer des outils plus inclusifs. Ces nouveaux instruments sont capables de reconnaître ce que l'on appelle les "faisceaux de droits", réconciliant ainsi les usages coutumiers et les exigences modernes.

À travers cette réflexion, l'article plaide pour un renforcement de cette voie médiane. L'objectif est clair : réussir à concilier enfin la sécurité juridique nécessaire aux investissements avec la justice sociale et le développement durable de nos territoires.

Introduction

Le droit foncier n'est pas qu'une affaire de lois ; c'est l'organisation de notre vie ensemble, de notre accès à la terre et de ce que nous transmettons à nos enfants. Contrairement à une idée reçue, la terre ne se possède pas comme un objet ordinaire. Comme l'affirme fort justement Philippe Lavigne Delville : « la terre n'est pas un bien comme les autres, car on ne la possède jamais de la même manière que les autres biens¹ ».

Cette nuance est capitale : sur le terrain, on ne possède pas la terre "en soi", mais on détient des droits sur elle. Dans nos sociétés africaines, ces droits ressemblent à un "faisceau" entrelacé : l'un cultive, l'autre y fait passer son troupeau, un troisième y cueille des fruits. On peut ainsi être parfaitement légitime sur une terre sans détenir de titre papier. Face à cette réalité vivante, le droit moderne cherche la clarté. Mais à quel prix ? Le titre foncier est-il un rempart ou une barrière ? Ma thèse est que, si le titre foncier est par nature exclusif, nos droits locaux, eux, sont porteurs d'une inclusion nécessaire.

¹ LAVIGNE DELVILLE, P., La question foncière rurale, Paris, Karthala, 1998.

I. Le titre foncier : définition, importance et portée juridique

1. Définition du titre foncier

Le titre foncier peut être perçu comme l'acte de naissance officiel et définitif d'une propriété. Délivré généralement par une structure étatique, dans le cas de la République du Bénin par l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), ce document administratif et juridique ne se contente pas de recenser une parcelle : il **constate et garantit** un droit de propriété immobilière.

Dans nos systèmes de droit, hérités du modèle romano-germanique, ce document n'est pas une simple formalité. Il confère au détenteur un droit dit « réel », c'est-à-dire un lien direct et puissant avec la terre. Ce droit possède quatre caractéristiques fondamentales qui en font un outil d'une force exceptionnelle :

- **Exclusif** : Le propriétaire est seul maître à bord.
- **Perpétuel** : Il ne s'éteint pas avec le temps.
- **Opposable à tous** : Il oblige tout le monde, y compris l'État et les tiers, à respecter cette propriété.

C'est pour cette raison qu'une fois régulièrement établi, on le qualifie d'« **inattaquable et intangible** ». Il devient le bouclier ultime du propriétaire, une certitude juridique que rien ne doit pouvoir ébranler lorsque les conditions de son établissement ne sont pas entachées de vices.

Et d'ailleurs, au Bénin, le titre foncier présente une intangibilité absolue. C'est-à-dire même si les conditions de sa délivrance ont été entachées d'erreurs ou de fraude, il n'est plus question d'annuler ce titre foncier et ce n'est qu'une action en indemnisation qui est ouverte comme le prévoit l'article 146 du code foncier béninois.

2. Importance du titre foncier

Au-delà de la protection juridique, le titre foncier est le véritable poumon financier d'un projet. Il joue un rôle moteur pour **sécuriser les investissements**, mettre de l'ordre dans le patrimoine des familles et rendre les transactions fluides et transparentes.

C'est ici qu'intervient la vision de l'économiste Hernando de Soto : pour lui, formaliser un droit de propriété, c'est comme réveiller une richesse endormie. Sans titre officiel, la terre est un "actif mort". En revanche, une fois couverte de titre foncier, elle se transforme en **capital mobilisable**².

Concrètement, qu'est-ce que cela change pour le citoyen ou l'entrepreneur ?

² DE SOTO, H., Le mystère du capital, Paris, Flammarion, 2005.

- **L'accès au crédit** : Le titre foncier devient une garantie (hypothèque) qui rassure les banques et permet d'obtenir des prêts.
- **La transmission facilitée** : Il simplifie les héritages et les ventes, évitant que le patrimoine ne se fragilise au fil des générations.
- **La valorisation du bien** : Une terre dotée de titre foncier prend de la valeur, car elle offre une certitude que l'acheteur est prêt à payer au juste prix.

En résumé, le titre foncier est l'outil qui permet de passer de la simple possession d'un terrain à la détention d'un véritable levier de richesse.

3. Portée juridique

La force du titre foncier réside dans son caractère radicalement exclusif. Pour bien comprendre ce que cela signifie, il faut revenir aux trois piliers qui composent le droit de propriété : l'**usus**, le **fructus** et l'**abusus**.

Sous ces termes latins se cachent des pouvoirs très concrets pour le détenteur du titre :

- **L'Usus (l'usage)** : Le droit d'utiliser son terrain comme bon lui semble (y habiter, y construire).
- **Le Fructus (les fruits)** : Le droit d'en récolter les bénéfices (récoltes, loyers).

- **L'Abusus (la disposition)** : Le droit d'en disposer librement (le vendre, le donner ou même le détruire).

Le propriétaire exerce ces droits de manière souveraine, **sans aucune obligation de rendre compte à des tiers**. C'est ici que s'établit la frontière : le titre foncier fonctionne comme un filtre juridique. Par principe, il "verrouille" la propriété au profit d'une seule personne et exclut tous les autres droits qui ne seraient pas explicitement inscrits sur le document.

Cette caractéristique fonde la thèse de l'exclusivité : ce qui n'est pas écrit sur le titre foncier est, aux yeux de la loi moderne, comme s'il n'existait pas. Pour le détenteur, c'est une sécurité totale ; pour les autres usagers traditionnels de la terre, c'est une porte qui se ferme.

II. Le titre foncier comme droit de propriété foncière exclusive

Dans les faits, le titre foncier s'affirme comme un droit de propriété essentiellement exclusif, une sorte de "citadelle juridique" qui s'isole de son environnement social. Cette exclusivité, bien que protectrice pour le titulaire, se manifeste concrètement à plusieurs niveaux.

D'une part, le titre foncier opère une forme de simplification radicale : il ne reconnaît qu'**un seul**

propriétaire, unique, légal et légitime. C'est ici que le bât blesse pour la cohésion sociale : les droits d'usage ou d'exploitation (cultiver, passer, récolter) exercés par d'autres membres de la communauté, même s'ils sont ancrés dans le temps et reconnus par tous localement, s'effacent juridiquement. S'ils ne sont pas formellement inscrits sur le titre, ils cessent d'exister aux yeux de la loi.

D'autre part, ce document offre au propriétaire une liberté de mouvement quasi totale. Il peut désormais **disposer de sa terre** à sa guise : la vendre, l'hypothéquer, la louer ou la transformer profondément, et ce, sans avoir besoin de consulter sa famille ou sa communauté. On assiste ici à une rupture majeure avec nos systèmes fonciers locaux, où la terre n'est pas un simple actif financier, mais un patrimoine collectif et le ciment des relations sociales entre les générations.

Enfin, l'objectif du droit positif, à travers le titre foncier, est la quête absolue de clarté. On cherche la maîtrise individuelle du sol pour faciliter les transferts de propriété. Mais cette clarté a un revers social parfois douloureux. Comme le souligne si justement Jean-Pierre Chauveau, cette volonté de formalisation foncière tend souvent à « *simplifier une réalité foncière complexe au prix de*

l'exclusion de certains ayants droit³ ». En voulant rendre le droit plus lisible, on risque de rendre invisibles ceux qui vivent de la terre sans en être les maîtres officiels.

III. Les droits fonciers locaux : une logique d'inclusion

1. Fondements inclusifs des droits fonciers locaux

Contrairement au titre foncier, les droits fonciers locaux reposent sur une logique d'inclusion. Ils visent à construire et préserver un patrimoine familial ou communautaire, à garantir l'accès différencié à la terre et à renforcer les alliances sociales. La terre y est un espace de création d'identité et de cohésion sociale.

2. Exemples de droits et de documents fonciers inclusifs

Un droit foncier est dit inclusif lorsqu'il reconnaît et enregistre la pluralité des droits existants sur une même parcelle. Parmi les documents fonciers inclusifs que l'État peut légaliser, on peut citer :

- Les certificats d'enregistrement au cadastre ;
- les certificats fonciers ruraux ;
- les conventions locales foncières ;
- les registres fonciers villageois ;

³ CHAUVEAU, J.-P., « Les enjeux de la sécurisation foncière », *Afrique contemporaine*, 2006.

- les certificats d'enregistrement intégrant les droits d'usage (bail, location, métayage, faire-valoir indirect et direct).

Ces instruments permettent d'inscrire les faisceaux de droits coutumiers des individus et des groupes, même en l'absence d'un titre foncier.

3. Limites internes à l'inclusion

Il est toutefois nécessaire de nuancer ce portrait : la solidarité du droit local n'est pas immuable. En effet, certains usages de la terre peuvent, avec le temps, transformer des droits autrefois ouverts à tous en véritables pratiques d'exclusion.

Le choix de ce que l'on plante joue ici un rôle déterminant. Prenez l'exemple des **cultures pérennes**, comme le palmier à huile, le teck ou le cacao. Contrairement aux cultures saisonnières qui laissent la terre libre après la récolte, ces plantations occupent le sol de manière permanente et durable. En s'installant pour des décennies, elles dressent une barrière invisible mais bien réelle : elles empêchent l'accès des autres usagers à la parcelle (pour le pâturage ou la cueillette, par exemple).

Dans ce cas précis, l'usage technique vient contredire la vocation inclusive du droit local. Ce qui était un patrimoine

partagé devient, par la force de la racine, un espace réservé, se rapprochant paradoxalement de la logique de clôture du titre foncier.

IV. Intérêt pour les États de promouvoir des documents fonciers inclusifs

Loin d'être une simple question de formalités administratives, l'adoption de documents fonciers inclusifs est un véritable levier de stabilité pour un pays. Pour l'État, c'est un investissement dans la paix durable.

D'abord, cette approche permet de **désamorcer les conflits fonciers** avant qu'ils n'arrivent devant les tribunaux. En reconnaissant la place de chacun sur la terre, on renforce la cohésion sociale et on protège les moyens de subsistance de ceux qui nourrissent le pays : les populations rurales. Comme l'explique Philippe Lavigne Delville, s'appuyer sur des normes déjà reconnues et respectées par les communautés — ce qu'il appelle des « normes socialement légitimes » — est le meilleur moyen d'améliorer la gouvernance foncière⁴. C'est, en somme, un droit qui ressemble aux gens.

⁴ LAVIGNE DELVILLE, P., *Gouvernance foncière et développement*, Paris, Karthala, 2010.

À l'inverse, ignorer ces droits locaux est un calcul risqué. Le choix de l'exclusion entraîne souvent un effet domino aux conséquences lourdes :

- **Sur le plan social** : On assiste à une marginalisation de groupes entiers (femmes, jeunes, éleveurs) qui perdent leur seul filet de sécurité.
- **Sur le plan communautaire** : Les solidarités ancestrales se brisent au profit d'individualismes parfois brutaux.
- **Sur le plan économique** : L'insécurité foncière finit par décourager les investissements ruraux. Qui accepterait d'investir sur une terre où les droits sont contestés ou précaires ?

Promouvoir l'inclusion, c'est donc choisir un développement économique qui ne laisse personne de côté, où la sécurité juridique du propriétaire ne se construit pas sur l'exclusion de son voisin.

V. Le cas du Bénin : entre exclusivité du titre foncier et ouverture à l'inclusion

Le Bénin offre aujourd'hui un exemple inspirant de cette quête d'équilibre. Dans notre arsenal juridique, le Code foncier et domanial est formel : le titre foncier reste le Graal, le seul document « intangible et inattaquable ». Cependant, l'État béninois a eu l'audace d'innover pour ne pas laisser la majorité des terres rurales dans l'ombre du droit.

Cette innovation porte un nom : le **Certificat d'Enregistrement au Cadastre (CEC)**. Institué par décret, ce document est bien plus qu'une simple formalité administrative. Il a pour ambition de couvrir l'ensemble du territoire national, en jetant un pont entre la rigueur du cadastre et la réalité complexe du terrain.

La véritable force du CEC réside dans sa **plasticité**. Là où le titre foncier classique a tendance à simplifier la réalité en ne retenant qu'un seul nom, le CEC, lui, embrasse la complexité. Il est capable d'enregistrer et de rendre visible tout ce qui se passe sur une même parcelle :

- Le droit de propriété, bien sûr ;
- Mais aussi les droits d'usage, les contrats de location, les baux ou encore le métayage.

Mieux encore, il permet de délivrer des attestations spécifiques à chaque détenteur de droit. Ainsi, celui qui travaille la terre sans en être le propriétaire n'est plus un "occupant anonyme" ; il devient un acteur reconnu par l'administration. Bien qu'il soit considéré comme un titre "présomptif" de propriété (et non définitif comme le titre foncier), le CEC marque une avancée majeure. C'est le passage d'une administration qui exclut à une administration qui accompagne et protège la diversité des parcours de vie liés à la terre.

VI. Inclusion foncière et gestion des risques

Il serait toutefois idéaliste de penser que l'inclusion est un long fleuve tranquille. Si les droits fonciers locaux ont cette belle capacité à inclure, ils portent aussi en eux une certaine fragilité née de leur diversité.

En effet, la coexistence de multiples normes et autorités (chefs de terre, sages, élus locaux) peut parfois créer un véritable labyrinthe juridique. Plus les règles coutumières sont nombreuses et variées, plus les zones d'ombre s'étendent, ouvrant la voie à des malentendus ou à des sources potentielles de conflits. Sur une même terre, la parole de l'un peut se heurter à la tradition de l'autre.

C'est précisément dans ces moments de tension que le rôle des autorités, tant locales que nationales, devient fondamental. Elles ne sont plus seulement des gestionnaires de dossiers, mais de véritables **arbitres de la paix sociale**. Leur mission est cruciale : réguler ces "faisceaux de droits", trancher les litiges avec équité et offrir un cadre où la pluralité des règles ne signifie pas le désordre, mais la richesse d'une gestion partagée. Sans cet arbitrage vigilant, l'inclusion pourrait paradoxalement devenir un facteur d'instabilité.

Conclusion

Au terme de cette analyse, le constat est clair : nous sommes à la croisée des chemins entre deux visions de la terre. D'un côté, le titre foncier classique s'impose comme un outil de sécurité juridique indispensable, mais rigide, tourné vers la maîtrise individuelle et l'exclusivité. De l'autre, les droits fonciers locaux nous rappellent la richesse d'un modèle inclusif, capable d'embrasser la diversité des usages et de protéger le tissu social.

L'expérience du Bénin, avec l'introduction du **Certificat d'Enregistrement au Cadastre (CEC)**, prouve qu'il n'y a pas de fatalité. Il est tout à fait possible de concilier ces deux logiques : la rigueur de l'État peut rencontrer la souplesse des usages ancestraux. Le CEC ne se contente pas de cartographier des parcelles ; il cartographie des réalités humaines.

L'appel est donc lancé aux États, et plus particulièrement aux gouvernants béninois : la sécurité de demain passera par le renforcement de ces instruments inclusifs. En élargissant ces dispositifs, nous ne faisons pas seulement de la technique juridique ; nous bâtissons une gouvernance foncière plus juste, plus stable et, surtout, plus conforme aux réalités de nos sociétés. C'est à ce prix que la terre

redeviendra un véritable moteur de développement durable et de paix sociale pour tous.

Références

[1] LAVIGNE DELVILLE, P., *La question foncière rurale*, Paris, Karthala, 1998.

[2] DE SOTO, H., *Le mystère du capital*, Paris, Flammarion, 2005.

[3] CHAUVEAU, J.-P., « Les enjeux de la sécurisation foncière », *Afrique contemporaine*, 2006.

[4] LAVIGNE DELVILLE, P., *Gouvernance foncière et développement*, Paris, Karthala, 2010.